

# BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan "Große Zelg"

## 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 23.1.1990 (BGBl. I S. 133).
3. §§ 1 bis 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253).
4. §§ 3 und 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 28.11.1983 (GBl. 1983 S. 770).

**Bebauungsplan- / Änderung- / Erweiterung**

Gemäß § 11 des Baugesetzbuches  
genehmigt

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den 15. JULI 1992

## B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

##### 1.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gegliedert in

- a) Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO
- b) Grünflächen gemäß § 9 (1) 15 BauGB
- c) Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 12 BauGB



#### 2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Geschoßflächen sind gemäß § 20 (3) BauNVO in allen Vollgeschossen zu errechnen. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen sind ausnahmsweise nicht mitzurechnen.

Eine Überschreitung der Grundflächen nach § 19 (4) BauNVO von Stellplätzen und Zufahrten ist zulässig, sofern die Überschreitung zu geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens durch geeignete Maßnahmen (Rasengitter etc.) führt.

### 3. Bauweise

- 3.1 Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.
- 3.2 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 Erdgeschoßfußbodenhöhe, gemessen über NN. Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe der Gebäude darf ~~höchstens 0,60 m über der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße~~, in Gebäudemitte, liegen.

### 5. Überbaubare Grundstücksflächen

- 5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen im Plan bestimmt.
- 5.2 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 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn Lage und Stellung im einzelnen nicht im Bebauungsplan ausgewiesen sind.

Die zulässige Grundfläche für die Herstellung von unterirdischen Garagen kann entsprechend § 19 (4) BauNVO überschritten werden.

Der ~~Mindestabstand der Garage~~ von der Gehweg- bzw. Fahrbahnkante beträgt 5,00 m.

*AP durchbrechen!*

### 7. Nebenanlagen

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

### 8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen

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

*Bebauungsplan Nr. 41  
Gemäß § 11 des Baurechtsbuches  
genehmigt*

*Landratsamt Waldshut*

*Waldshut-Tiengen, den 15. JULI 1992*



9. Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern

Auf Privatgrundstücken sind vorrangig einheimische Laubbäume, auch Obstbäume, und Sträucher zu pflanzen. Nadelbaum und -gehölze sind auf eine geringe Anzahl zu begrenzen. Auf jedem Baugrundstück sind mindestens zwei Großbäume (Laubgehölz) zu pflanzen. Für die Reihengrundstücke sind Ausnahmen zugelassen.

Vorhandene vitale Obstbäume sind zu erhalten, ausgenommen sind Bäume, die ein zulässiges Bauvorhaben erschweren.

10. Ausschluß luftverunreinigender Brennstoffe

Anforderungen an Errichtung und Betrieb von Feuerstätten

(1) Brennstoffe dürfen nur unter folgenden Voraussetzungen verwendet werden:

1. Gas

- Bei Gasfeuerungsanlagen darf im Abgas der Grenzwert für  $\text{NO}_x$  von 100 mg/kWh und von CO von 90 mg/kWh nicht überschritten werden.
- Bei atmosphärischen Gasfeuerungsanlagen wird im Abgas der Grenzwert  $\text{NO}_x$  von 175 mg/kWh und für CO von 100 mg/kWh nur dann zugelassen, wenn die Nennwärmeleistung von Einzelgeräten oder die Summe der Nennwärmeleistungen von Einzelgeräten pro Gebäude nicht mehr als 120 kW beträgt.
- Bei der Verwendung von Flüssiggas kann die Überschreitung der  $\text{NO}_x$ -Grenzwerte bis zum 1,5fachen zugelassen werden, wenn eine Erdgasversorgung nicht möglich ist.

2. Heizöl EL

- Bei der Verbrennung von Heizöl EL darf im Abgas der Grenzwert für  $\text{NO}_x$  von 150 mg/kWh, für CO von 90 mg/kWh und für  $\text{SO}_2$  von 100 mg/kWh nicht überschritten werden.

Die Verwendung von Heizöl EL ohne Beschränkung des  $\text{SO}_2$  Grenzwertes kann zur Gebäudeheizung zugelassen werden.

- bei Neuerrichtung von Gebäuden, wenn nach der Wärmeschutzverordnung vom 24. Februar 1982 der Nachweis erbracht wird, daß der mittlere Wärmedurchgangskoeffizient um mindestens 25 vom Hundert unterschritten wird,

Behauungsplan- / Änderung- / Erweiterung

Gemäß § 11 des Baugesetzbuches

genehmigt

Landratsamt Waldshut

Waldshut, den 15. JULI 1992





Diese Anforderungen gelten nicht bei Anlagen mit unterbrechbarer Erdgaslieferung bei Betrieb mit Heizöl EL, solange eine Erdgasversorgung nicht möglich ist.

### 3. Holz

Naturl belassenes stückiges Holz in lufttrockenem Zustand darf nur in offenen Kaminen und in Holzbrandöfen mit Flachfeuerung bis max. 11 kW Nennwärmeleistung, die nicht vorrangig für Heizzwecke geeignet sind und keine mechanische Luftumwälzung besitzen, gelegentlich verbrannt werden. Diese Geräte müssen DIN-geprüft und registriert sein (DIN 18891, 18892 und 18895), wobei ein CO-Grenzwert von 0,2 Vol. % (bezogen auf 13 % O<sub>2</sub>-Gehalt) nicht überschritten werden darf.

### 4. Andere Brennstoffe

Andere Brennstoffe dürfen nicht verwendet werden.

- (2) Die Einhaltung der Emissionsbegrenzung ist nachzuweisen bei Feuerungsanlagen im Sinne der 1. BImSchV (Kleinf Feuerungsanlagen) durch das Umweltzeichen (UZ) mit Ausnahme des SO<sub>2</sub>-Wertes oder durch eine selbstverpflichtende Erklärung der Hersteller aufgrund einer Prüfung nach DIN 4702 oder aufgrund einer Einzelprüfung durch eine Stelle i.S. des § 26 BImSchG.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Firstrichtung und Dachneigung

Firstrichtungen und Dachneigungen sind im Plan festgesetzt.

### 2. Dachgestaltung

- 2.1 Dachgauben 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 Einzelgaube 2,0 m nicht überschreiten.

Bebauungsplan- / Änderung- / Erweiterung

Gemäß § 11 des Baugesetzbuches  
genehmigt

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den 15. JULI 1992



- 2.2 Dacheinschnitte dürfen sich nur über ein Drittel der Gebäudelängsseiten erstrecken.
- 2.3 Dachgauben und Dacheinschnitte müssen von der Giebelwand einen Abstand von 3,0 m erhalten. Ausnahmen sind bei Reihen- und Doppelhäusern zulässig.
- 2.4 Für alle geneigten Dächer ist Bedachungsmaterial nur in roten oder braunen Farbtönen zulässig.

### 3. Fassadengestaltung

Die Außenwände baulicher Anlagen dürfen nur verputzt ausgeführt werden. Unzulässig sind Verkleidungen jeder Art. Abweichend hiervon sind Holzverkleidungen am Dachgeschoß zulässig, sowie Verkleidungen, die der Solartechnik dienen.

### 4. Gebäudehöhe

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

|                               |        |  |
|-------------------------------|--------|--|
| Bei eingeschossigen Gebäuden  | 3,50 m | Gemäß § 11 des Baugesetzbuches<br>genehmigt<br>Landratsamt Waldshut<br>Waldshut-Tiengen, den 15. JULI 1992 |
| bei zweigeschossigen Gebäuden | 6,20 m |  |
| bei dreigeschossigen Gebäuden | 9,00 m |  |

### 5. Einfriedigungen

- 5.1 Die Höhe der Einfriedigungen darf höchstens betragen:

Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen 1,80 m

zu den öffentlichen Verkehrsflächen 0,80 m über Straßen- bzw. Gehwegoberkante

Sockelmäuerchen dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche 0,30 m nicht übersteigen.

- 5.2 Einfriedigungen einschließlich Hecken und Sträucher müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 0,50 m aufweisen.
- 5.3 Maschendrahtzäune sind mit einer Hecke zu hinterpflanzen.



6. Stützmauern und Böschungen

Notwendige Stützmauern und Böschungen, bedingt durch Einschnitte oder Aufschüttungen der öffentlichen Erschließungsstraße, 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.

7. Grundstücksgestaltung

- 7.1 Auffüllungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen nicht mehr als um ca. 1 m überschritten werden.
- 7.2 Die nicht überbaubaren Flächen, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze und Zufahrten, sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

8. Garagen und Stellplätze

- 8.1 Garagen sind entweder in das Gebäude zu integrieren oder, sofern freistehend, mit Satteldach zu versehen. Mehrere Garagen auf einem Grundstück sind zu Garagengruppen zusammenzufassen. Garagengruppen mit Flachdach sind zu begrünen. *KP durchbrochen!*
- 8.2 Von den o.a. Festsetzungen können in begründeten Fällen gemäß § 57 LBO Ausnahmen zugelassen werden.
- 8.3 Stellplätze für Kraftfahrzeuge dürfen nur mit Rasengittersteinen oder ähnlichen wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden und sind zu begrünen.

III. Nachrichtliche Festsetzungen

1. Die Versickerung von Dachflächenwasser und sonstigen Oberflächenwasser, das nicht schädlich verunreinigt ist, ist auf den Grundstücken zulässig.
2. Eine Regenwassernutzung zur WC-Spülung ist zulässig, wenn die Bedingungen der Medizinischen Landesuntersuchungsanstalt Stuttgart vom 16.01.1991, die als Anlagen beigelegt sind, eingehalten werden.

*Bebauungsplan / Änderung / Erweiterung*

Gemäß § 11 des Baugesetzbuches  
genehmigt

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen den 15. JULI 1992



3. Zum Schutz der Umwelt dürfen keine schadstoffhaltigen, die Umwelt belastenden Baustoffe, z.B. Asbest, Formaldehyd, Chlorkohlenwasserstoffe, sowie nur wärme- und lärmdämmende und energiesparende Baustoffe verwendet werden.

Wehr, den 28. August 1991  
16. Dezember 1991

Bürgermeister



I.V. *[Signature]*  
Beigeordneter

**Bebauungsplan- / Änderung- / Erweiterung**

Gemäß § 11 des Baugesetzbuches  
genehmigt

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen den 15. JULI 1992







# MEDIZINISCHES LANDESUNTERSUCHUNGSAMT STUTTGART

Med. Landesuntersuchungsamt - Postfach 103243 - 7000 Stuttgart 1

Staatl. Gesundheitsamt  
Waldshut  
Postfach 19 43

W - 7890 Waldshut-Tiengen 1

Staatl. Gesundheitsamt  
Empf. 21. JAN. 1991  
Nr. \_\_\_\_\_

Stuttgart, den 16.01.91  
Fernsprecher  
Durchwahl (0711) 2023-  
Aktenzeichen: Dr. Sa-kg  
(bitte bei Antwort angeben) 210

Wir bitten, alle Zuschriften  
an das Med. Landesuntersuchungsamt,  
nicht an Einzelpersonen zu richten.

**Bebauungsplan- / Änderung- / Erweiterung**

Gemäß § 71 des Baugesetzbuches  
genehmigt

Verwendung von Zisternenwasser als Brauchwasser **Landratsamt Waldshut**

Waldshut-Tiengen den 15. JULI 1992

.....

Unter folgenden Bedingungen, die strikt eingehalten werden müssen,  
kann von hier aus nur zugestimmt werden:

1. Die Sammlung des Regenwassers in einem Kellertank oder einem betonierten Vorratsbehälter mit Filterung über eine Kies/Sandschicht nach Art der früheren Trinkwasserzisterne oder einem entsprechenden Filtermaterial. Hierbei wird verwiesen auf die Ziffer 5.5.4.6 der DIN 2001 vom Februar 1983 (Eigen- und Einzeltrinkwasserversorgung) über den Bau von Zisternen.
2. Der Vorratsbehälter muß eine Überlaufleitung erhalten. Bei Sammlung von Regenwasser könnte anfallendes Überlaufwasser je nach örtlicher Satzung bzw. den Auflagen des Wasserwirtschaftsamtes entweder versickert oder einer Kanalisation zugeführt werden.

Bei einer evtl. Verwendung von Wasch- oder Badewasser muß der Überlauf an die häusliche Abwasserentsorgung bzw. Kanalisation angeschlossen werden (falls dem überhaupt zugestimmt wird).

3. Um eine ganzjährige Versorgung von Spülwasser sicherzustellen (geringe Niederschläge) muß der Vorratsbehälter über ein anderes Wasservorkommen nachgefüllt werden können.

Diese Befüllung bzw. Nachfüllung muß bei Verwendung von Wasser mit Trinkwasserqualität z. B. Eigenwasserversorgung oder zentrale Trinkwasserversorgung in jedem Fall über eine Zuleitung mit eigener Wasseruhr und mit freiem Auslauf nach DIN 1988, Teil 4, Abbildung 4.2.1 in der Veröffentlichung von 1988 und den jeweiligen Ergänzungen erfolgen. Der Verwendung eines sog. "Rohrtrenners" sollte in keinem Fall bzw. unter genauer Beachtung der DIN 1988 zugestimmt werden.



4. Es muß eine eigene Wasseruhr bei der Zuleitung von Zisternenwasser angebracht werden. Die Verbindung einer Nicht-Trinkwasserleitung mit einer Trinkwasserleitung ist nach § 17 der Trinkwasserverordnung in der Veröffentlichung vom 12.12.1990 BGBl 1, Seite 2613 verboten. Die Zuleitung vom Vorratsbehälter des Zisternenwassers zur WC-Spülung muß abgetrennt sein, bzw. abgetrennt werden.

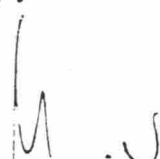
Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme müssen, soweit sie nicht erdverlegt sind, farblich unterschiedlich gekennzeichnet werden.

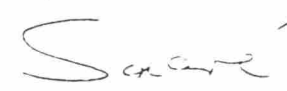
Wir verweisen hierzu auf die DIN 2403 über die Kennzeichnung von Rohrleitungen nach dem Durchflußstoff.

5. Der Betreiber einer solchen Anlage muß sich gegenüber der örtlichen bzw. überörtlichen Bauverwaltung oder den zuständigen Trägern der zentralen Trinkwasserversorgungsanlage schriftlich verpflichten, daß er zwischen der separaten WC-Spülung und der Trinkwasserleitung keine Verbindung herstellt und jederzeit eine entsprechende Kontrolle zuläßt. Etwaige Wasseruntersuchungen, die zu einer Überprüfung notwendig sein können, gehen zu Lasten des Betreibers.

6. Eine Genehmigung ist nur stets widerruflich zu erteilen.

.....

  
Prof. Dr. med. W. Steuer  
Ltd. Med. Direktor

  
Dr. med. C. Sacré  
Med. Direktorin

**Bebauungsplan- / Änderung- / Erweiterung**

Gemäß § 11 des Baugesetzbuches  
genehmigt

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den 15. JULI 1992

