

B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n

zum Teilbebauungsplan "Am Hölzle"
der Gemeinde Wehr (Baden)

A) Rechtsgrundlagen:

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S.341)
§ 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S.208)
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S.429) (BauNVO).
3. §§ 1 bis 3 der Verordnung über Baugestaltung vom 10. November 1936 (RGBl. I S.938)
4. §§ 2 Abs. 4, 32, 33 Abs. 4, 109, 123 Abs. 4 und 126 Abs. 15 der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juli 1935 (GVBl. S.187)
5. Kreisbauordnung für den Landkreis Säckingen

B) Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist
Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO.

§ 2

Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch Eintragung im Gestaltungsplan gekennzeichnet.

Ausnahmen

Soweit in § 3 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3

Festsetzungen im Gestaltungsplan

Festsetzungen nach § 3 Abs. 4 BauNVO (beschränkte Festsetzungen in Wohngebieten) sind nicht vorgesehen.

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig, ausgenommen Gartenlauben, Feldhäuschen, Schaukasten, freistehende Anlagen für Lichtreklame und andere nicht öffentliche oder nicht allgemeinen Zwecken dienende Nebenanlagen.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Gestaltungsplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.
2. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
3. Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 7

Bauweise

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

2. // Soweit im Gestaltungsplan Einzel- oder Doppelhäuser eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO. Doppelhäuser müssen gleichzeitig ausgeführt werden.
3. // Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 8

Überbaubare Grundstücksfläche

1. Die Festsetzung von Strassenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Strassen- und Baulinienplan.
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. mit Einschränkung von § 4 zulässig.

§ 9

Grenz- und Gebäudeabstand

- X
1. Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens 4,00 m betragen.
 2. // Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf das Maß von 8,00 m nicht unterschreiten.

IV. Baugestaltung

§ 10

Gestaltung der Bauten

- X
1. Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 14,00 m betragen.
 2. Die Höhe der Gebäude darf vom natürlichen bzw. eingeebneten Gelände bis zur Traufe bei eingeschossigen Gebäuden 4,00 m nicht überschreiten.
 3. Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschossfussboden) soll 0,80 m nicht überschreiten.

4. Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude talseitig mit einem Hauptgeschoss mehr als im Gestaltungsplan vorgesehen in Erscheinung treten, sofern dies im Gestaltungsplan nicht bereits berücksichtigt ist. Das Untergeschoss wird als Hauptgeschoss gerechnet, wenn die Höhe vom endgültigen (eingeebneten oder natürlichen) Gelände bis Oberkante Erdgeschossfußboden mehr als 1,7 m beträgt.
5. An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
6. Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.

- X 7. Die Dachneigung darf bei den Hauptgebäuden mit eingeschossiger Bauweise (mit oder ohne Kniestock) bei flachgeneigtem Dach höchstens 32° betragen.

Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.

Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein. Bei solchen Gruppen können Flachdächer zugelassen werden.

8. Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.

- x Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht gestattet.

wurde bereits zugelassen!

§ 11

Nebengebäude und Garagen

1. Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.

Sie dürfen nur im Zusammenhang mit Garagen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

2. Der Standort der Garagen richtet sich in der Regel nach den Festsetzungen im Gestaltungsplan.

§ 12

Einfriedigungen

1. Die Einfriedigung der Grundstücke an öffentlichen Strassen und Plätzen sind für die einzelnen Strassen möglichst einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:

- a) Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzung,
- b) einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung,
- c) Kreuzlattenzäune,
- d) Heckenpflanzungen

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1,00 m nicht überschreiten. Für die Höhe der Einfriedigungen an Strasseneinmündungen und Kreuzungen gilt § 8 Abs. 2 der Kreisbauordnung.

2. In bebauten Strassenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
3. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 13

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. Anfüllungen und Auftragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
2. Die Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
3. Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 14

Entwässerung

1. Häusliche Abwässer sind, solange die zentrale Kläranlage noch nicht erstellt ist, in Hauskläranlagen bzw. Absetzgruben zu leiten und nach Klärung in das Ortskanalnetz abzuführen.
2. Die für die Hausentwässerungsanlagen erforderliche wasserpolizeiliche Erlaubnis bleibt unberührt.

§ 15

Planvorlage

Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann das Bürgermeisteramt und die Baupolizeibehörde die Darstellung der anschliessenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen gemäß § 20 der Kreisbauordnung verlangen.

§ 16

Zusätzliche Genehmigungspflicht

Die in § 123 Abs. 2, Buchstabe g und k LBO genannten Bauarbeiten bedürfen der Genehmigung der Baupolizeibehörde.

§ 17

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 BBauG.

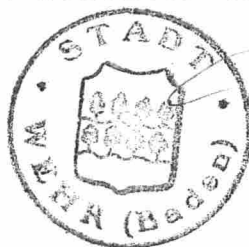
Die Baupolizeibehörde kann auf Antrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde in folgenden Fällen ganz oder teilweise Ausnahmen und Befreiungen im Sinne § 31 BBauG erteilen: § 9/1, § 10/1, § 10/7, die Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen kann an Bedingungen geknüpft werden.

§ 18

Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Die Festsetzungen der Polizeiverordnung des Landratsamtes Säckingen über Bebauungsvorschriften vom
sind gemäß § 9 Abs. 2 und 4 BBauG und § 1 der DVO der Landesregierung zum Bundesbaugesetz vom 27.6.1961 nachrichtlich in diese Bebauungsvorschriften übernommen. Es handelt sich dabei insbesondere um § 7 Abs. 2 und Abs. 3, sowie die §§ 9 bis 16 dieser Bebauungsvorschriften.

Wehr/Baden, den 30. Dezember 1963



[Handwritten signature]

Genehmigt

gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes
vom 23. 6. 1960 (GGBl. I. S. 341)
in Verbindung mit § 2 der Verordnung
der Landesregierung vom 27.
6. 1961 (GBl. S. 208).

Säckingen, den 31. 1. 1964

Landratsamt - Baurechtsamt -



L.R.
Nawrath
Oberregierungsrat