

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

zum Bebauungsplan "ERWEITERUNG WECKERTSMATT"

der Stadt Wehr

im Stadtteil Öflingen

für die Grundstücke Fl.st.Nr. 38, 43, 44, 45, 19, 19/10, 19/5
sowie 19/6, 19/9, 46, 37 (alle teilw.)

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

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes
genehmigt

Landratsamt Waldshut

A. Rechtsgrundlagen

- Waldshut-Tiengen, den 16. MAI 1983
1. §§ 1-2a, 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 15.9.77 (BGBl. I S. 1763) -- BauNVO
 3. §§ 1 und 2 der 1. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981) vom 30.7.1981 (BGBl. I S.833) -- PlanzV 81
 4. § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 20.6.72 (Ges.Bl. S. 352) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.2.1980 (Ges.Bl. S. 116) -- LBO.

B. Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung (Bl. 2) wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 BBauG

1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gegliedert in :

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

1.1.1 Ausnahmen

Anlagen nach § 4 (3) Nr. 1 - 2 BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Anlagen gem. § 4 (3) Nr. 3 - 6 BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.2 Gem. § 4 (4) BauNVO sind in dem im Plan bezeichneten Teil des Gebietes nur Wohnhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

~~Bebauungsplan-Änderung-/Erweiterung~~

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes

genehmigt

1.2 Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

Waldshut-Tengen, Gem. 16. Mai 1983

1.2.1 Ausnahmen

Anlagen nach § 6 (3) BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.



2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO

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

3. Bauweise gem. § 22 BauNVO

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

3.2 Gemäß Eintragung im Plan sind gem. § 22 (2) BauNVO Flächen festgesetzt, auf denen nur Einzelhäuser oder nur Doppelhäuser zulässig sind.

4. Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

5. Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs 1 Nr.2 BBauG

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

5.1 Bei Gebäuden mit Satteldächern sind die in den Plänen eingetragenen Firstrichtungen zwingend einzuhalten.

6. Höhenlage der Gebäude gem. § 9 Abs. 2 BBauG

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf über die im Mittel gemessene Straßenhöhe (Hinterkante Gehweg) maximal 0,60 m hinausragen.

7. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO

7.1 Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, soweit es sich nicht um Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 LBO handelt, wie beispielsweise

Sichtmauern, Geräteboxen in Verbindung mit Sichtschutzmauern, Pergolen.

7.2 Im gesamten Grundstücksbereich sind zulässig:

ebenerdige bauliche Kleinanlagen, wie beispielsweise Schwimmbecken, Spielplätze, Einfriedigungen

Stellplätze zul.

7.3 Versorgungsanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

Bebauungsplan-~~Änderung~~ / Erweiterung

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes
genehmigt

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den 16. MAI 1983



8. Garagen und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG

- 8.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den im Plan (Bl. 2) besonders gekennzeichneten Flächen (Standort zwingend) zulässig.
- 8.2 Mehrere Garagen auf einem Grundstück sind zu Garagengruppen zusammenzufassen.
- 8.3 Der Mindestabstand der Garage von dem Gehweg bzw. Fahrbahnkante beträgt 5,0 m.

9. - Pflanzbindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BBauG

Für den Baumbestand entlang der Basler Straße sind zur Abschirmung des Baugebietes Flächen für die Erhaltung von Bäumen festgesetzt.

10. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG

- 10.1 Im Plan (Bl. 2) ist ein Leitungsrecht festgesetzt zugunsten der öffentlichen Versorgungsträger (z.B. Stadt, KWR, FM) für Verlegung, Betrieb und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Elektrokabeln. Der Eigentümer darf keine Vorrichtungen vornehmen, die den Bestand und die Betriebssicherheit der Anlagen gefährden.

Bebauungsplan- / ~~Änderung~~ / Erweiterung

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes
genehmigt

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den 16. MAI 1983



II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

gem. § 9 Abs. 4 BBauG und § 111 LBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 111 Abs.1 Nr.1 LBO

1.1 Dachform - Dachneigung

1.1.1 Zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung von 27 - 32°.

Für alle geneigten Dächer ist engobiertes Bedachungs-material zu verwenden.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

1.2.1 Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei 1-geschossigen Gebäuden zulässig (I+DG)

1.2.2 Dacheinschnitte dürfen sich nur über ein Drittel der Gebäudelängsseiten erstrecken.

1/3

1.2.3 Dacheinschnitte und Dachgaupen dürfen auf der gleichen Dachfläche nicht angeordnet werden.

Bebauungsplan- / Änderung / Erweiterung

1.3 Abstimmung der Gestaltung

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes
genehmigt

1.3.1 Doppelhäuser sind in Form und Gestaltung, insbesondere der Traufhöhe, Sockelhöhe, Dachneigung, Firsthöhe, Dachgesimsvorsprung und Gebäudetiefe sowie in Art und Farbe des Dachdeckungsmaterials möglichst aufeinander abzustimmen.



1.4 Garagen

1.4.1 Garagen sind, soweit sie nicht in baulichem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern mit max. 5° Neigung zu versehen.

- 1.4.2 Für an der Grenze zusammengebaute Garagen gilt II.1.3 entsprechend.

2. Höchst- oder Mindestgrenze von Gebäudehöhen

§§ 111 Abs.1 Nr.8 LBO

2.1 Höchstgrenze

- 2.1.1 Die Höhe der Gebäude darf von der im Mittel an der jeweiligen Gebäudekante gemessenen vorhandenen Geländeoberfläche bis zur Traufe (Schnittpunkt Außenwand - Dachhaut) höchstens betragen:

bei 1-geschossigen Gebäuden (I + DG)	3,50 m
bei 2-geschossigen Gebäuden	6,50 m

3. Gestaltung der unbebauten Flächen § 111 Abs.1 Nr.6 LBO

3.1 Einfriedigungen

- 3.1.1 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.

- 3.1.2 Die Höhe der Einfriedigungen darf max. 0,80 m über Gehwegoberkante oder eingeebnetem Gelände liegen.

3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen und Vorgärten

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

Bebauungsplan-~~Änderung~~ / Erweiterung

- 3.2.2 Die Freiflächen sind als Grünflächen oder Gärten anzulegen und zu unterhalten

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den 16. MAI 1983



3.3 Sammelantennen

3.3.1 Gemäß § 111 (1) Nr. 3 LBO sind mehr als eine Antenne pro Gebäude unzulässig.

3.4 Niederspannungsleitungen

3.4.1. Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.

Stadt Wehr, den 03.05.1982

geändert nach Offenlegung
am 17.01.1983
Gemeinderatsbeschuß
vom 22.3.1983



Der Bürgermeister:

I.V. *Küster*
Beigeordneter

Bebauungsplan- ~~Änderung~~ / Erweiterung

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes
genehmigt

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den 16. MAI 1983

