

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

### zum Bebauungsplan "Flienken" (3. Änderung)

angezeigt am

05. DEZ. 1990



LANDRATSAMT WALDSHUT

#### A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 bis 4 und 9 bis 12 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 (Bau-nutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763).
3. §§ 1 bis 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981 - PlanZV 1981) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833).
4. §§ 3 und 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 28.11.1983 (GBl. 1983 S. 770).

#### B. Textliche Festsetzungen

##### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- I. Art der baulichen Nutzung
  - I.1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gegliedert in
    - a) Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
    - b) Besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4a BauNVO
    - c) Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO
    - d) Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO
  - I.2. Folgende in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehenen Ausnahmen sind zugelassen:
    - a) für das Allgemeine Wohngebiet (WA) § 4 Abs. 3 Ziffer 2 und 6
    - b) für das Besondere Wohngebiet (WB) § 4a Abs. 3 Ziffer 3
    - c) für das Gewerbegebiet (GE) und eingeschränktes Gewerbegebiet § 8 Abs. 3 Ziffer 1.

- 1.3. Im Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten, die als sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 8 (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig sind, unzulässig. Vergnügungsstätten im Sinne der Baunutzungsverordnung sind insbesondere Spielhallen, Spielotheken oder ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33i Gewerbeordnung, sowie Discotheken im Sinne § 33a Gewerbeordnung und Schank- und Speisewirtschaften, in denen mehr als fünf Spielgeräte aufgestellt sind oder andere Spiele mit Gewinnmöglichkeiten im Sinne des § 33d Gewerbeordnung veranstaltet werden, gleichgültig, ob in einem oder verschiedenen Räumen.

Ferner sonstige Vergnügungsstätten und Einrichtungen, die auf Handlungen oder Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind. Der Ausschluß dieser Nutzungen beruht auf § 1 (9) der Baunutzungsverordnung.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

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 Erdgeschoß-Fußbodenhöhe, gemessen über NN.

Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe der Gebäude darf höchstens 0.60 m über der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße, in Gebäudemitte, liegen. Eine Ausnahme ist dann zulässig, wenn der Anschluß an den öffentlichen Abwasserkanal eine höhere Festsetzung erforderlich macht.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

- 5.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen im Plan bestimmt.
- 5.2. Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes sind Ausnahmen von den Festsetzungen der Baugrenzen zulässig, wenn diese für gewerbliche Bauvorhaben erforderlich sind.
- 5.3. 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 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn Lage und Stellung im einzelnen nicht im Bebauungsplan ausgewiesen sind.

7. Nebenanlagen

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

8. Schutzflächen

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

9. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Der als Abgrenzung im Gewerbegebiet ausgewiesene Grünstreifen ist in aufgelockerter Weise mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen bzw. die Pflanzung zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB).

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

I. Dachform

- I.1 Die Dachformen und Dachneigungen sind im Plan festgesetzt.



- 1.2. Von Ziffer 1.1. der Festsetzungen kann im Besonderen Wohngebiet insoweit abgewichen werden, als für eingeschossige gewerbliche Bauten flachere Dachneigungen als im Plan festgesetzt zur Ausführung kommen können.

2. Gebäudehöhe *lls*

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

Allgemeines und besonderes Wohngebiet:

Bei eingeschossigen Gebäuden (I + DG)	3,50 m
bei zweigeschossigen Gebäuden	6,50 m
bei viergeschossigen Gebäuden	12,50 m

Gewerbegebiet:

Die Gebäudehöhe beträgt maximal	6,00 m
auf den Flst.Nr. 1473 und 1476/1 maximal	7,50 m

- 2.2. Von der zwingend vorgeschriebenen Geschößzahl im Bereich des Besonderen Wohngebietes entlang der Schopfheimer Straße kann für gewerbliche Bauten auf ein Geschöß reduziert werden. Die Traufhöhe darf jedoch 6,00 m nicht überschreiten.

3. Einfriedigungen

- 3.1. Die Höhe der Einfriedigungen darf höchstens betragen:  
zu den seitlichen Grundstücksgrenzen 1,80 m  
zu der öffentlichen Verkehrsfläche 0,80 m über Straßen bzw. Gehweggelände.  
Sockelmäuerchen dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche 0,30 m nicht übersteigen.
- 3.2. Einfriedigungen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 0,50 m aufweisen.

angezeigt am 0 5. DEZ. 1990  
LANDRATSAMT WALDSHUT





4. Stützmauern und Böschungen

Notwendige Stützmauern und Böschungen, bedingt durch Einschnitte oder Aufschüttungen der öffentlichen Erschließungsstraßen, muß der Anlieger auf seinem Grundstück dulden. Die Herstellung übernimmt die Stadt im Zuge des Straßenausbaues. Die Kosten werden mit den übrigen Erschließungskosten anteilig umgelegt, sofern es sich um Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB handelt.

5. Grundstücksgestaltung

- 5.1. Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen, natürlichen Geländeverhältnisse wenig beeinträchtigt werden.
- 5.2. Die nicht überbauten Freiflächen sind weitgehend als Grünflächen oder Gärten anzulegen und zu unterhalten. Bei gewerblich genutzten Grundstücken gilt dies, soweit sie nicht für gewerbliche Zwecke benötigt werden.

III. Nachrichtliche Festsetzungen

- 1.1. Das Gewerbegebiet liegt teilweise im Hochwasserbereich der Hasel und erfordert unter Umständen besondere Schutzmaßnahmen, die mit dem Wasserwirtschaftsamt abzuklären sind.
- 1.2. Niederschlagswasser kann auf dem eigenen Grundstück versickert werden.

Wehr, den 17. September 1990

Nach der Offenlegung geändert  
Wehr, den 27. November 1990



Bürgermeisteramt

I.V.

Beigeordneter

angezeigt am

05. DEZ. 1990



LANDRATSAMT WALDSHUT