

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zur Änderung des Bebauungsplanes für die Gewanne "Im Mittleren Berg - Im Unterberg"

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGB1. 1 S. 341 BBauG.)
- 1.2 §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Neufassung vom 26.11.1968 (BGB1. 1, Nr. 84, S. 1237); berichtigt 20.12.1968 (BGB1. 1969 I, S. 11)
- 1.3 Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges.Bl. Baden-Württemberg Nr. 9 S. 151) in der Fassung vom 20.6.1972 (Ges.Bl. S. 352)
- 1.4 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 BGB1. 1, S. 21)

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist reines Wohngebiet (WR) gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO).
- 2.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig.
- 2.3 Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können zugelassen werden.

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (als Höchstwert) sowie die Grundflächenzahl und die Geschößflächenzahl.

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

- 4.1 Für das gesamte Planungsgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 4.2 Es besteht die Möglichkeit, Hausgruppen und Reihenhaushausgruppen im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen auszuführen. Diese Art der Bebauung sollte möglichst gleichzeitig ausgeführt werden.
- 4.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Einzeichnung von Baugrenzen festgelegt.
- 4.4 Auf den als nicht überbaubar ausgewiesenen Grundstücksflächen sind Garagen zulässig.
- 4.5 Ausnahmen von den Festsetzungen der Baugrenzen sind im Rahmen der Vorschriften der LBO und nur dann zuzulassen, wenn zwingende Gründe der Gestaltung des Bauwerkes bzw. der Geländeformation dies erforderlich machen.

5. Gestaltung der Bauten

- 5.1 Die in den Hanglagen mit zweigeschossig als Höchstwert festgesetzten Gebäude dürfen bergwärts nur eingeschossig in Erscheinung treten.
- 5.2 Die Sockelhöhe der Gebäude wird nach den Straßen- und Kanalisationsplanungen im Einzelfall vom Stadtbauamt festgelegt. Dabei sind die Sockelhöhen der Gebäude möglichst gering zu halten.
- 5.3 Die Gestaltung nach Flachdach oder Satteldach (FD u. SD) ist im zeichnerischen Teil festgelegt. Bei geneigter Dachform sind dunkle nicht glänzende Eindeckungen zu verwenden.
- 5.4 Kniestöcke können bis zu einer Höhe von 0,60 m zugelassen werden.
- 5.5 Dachaufbauten und Dachgauben sind nicht gestattet.

000

6. Garagen und Einstellplätze

- 6.1 Für die Anlage von Kfz-Stellplätzen gilt die Verordnung über Garagen und Stellplätze (GaVO vom 25.7.1973) und der Garagenerlaß vom 20.7.1973.
- 6.2 Die Garagen sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten gestalterischen Zusammenhang zu bringen. Anschluß an das Hauptgebäude oder Einbau in das Hauptgebäude ist vorzuziehen, ebenso bei Hanglagen der teilweise Einbau in das ansteigende Gelände.
- 6.3 Garagen, die von der höher gelegenen Straße Zufahrt haben, sind mit dem Wohngebäude zusammenzubauen. Dabei ist auch von diesen Garagen der Grenzabstand gem. LBO bzw. Festsetzung des Bebauungsplanes einzuhalten.
- Garagen, die von der tiefer gelegenen Straße angefahren werden, sind entweder ebenfalls mit dem Hauptgebäude zu verbinden oder zu übergründen und zu bepflanzen.

7. Einfriedigungen

- 7.1 Einfriedigungen an Straßen und alle seitlichen Einfriedigungen bis zur Verlängerung der Baulinie hinein sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zugelassen. Die übrigen Einfriedigungen sollen nicht über 1,20 m hoch sein.
- 7.2 Massive Einfriedigungen sind nur als Sockelmauern bis zu einer sichtbaren Höhe von 0,30 m gestattet. Naturbeständige Hecken und Gehölze sind zu verwenden.
- 7.3 Die Freihaltung der Sichtdreiecke an Einmündungen und Kreuzungen ist dadurch zu gewährleisten, daß die Bepflanzung entsprechend niedrig gehalten wird.

097

8. Grundstücksgestaltung

- 8.1 Vorgärten sind nach Fertigstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.
- 8.2 Vorplätze, private Gehwegflächen und Einfahrten müssen geplant und befestigt werden.
- 8.3 Auffüllungen und Abtragungen sind so durchzuführen, daß die gegebenen Geländeverhältnisse so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- 8.4 Jegliche Auffüllungen und Abtragungen gegenüber dem bisherigen Gelände sind im Bauantragsverfahren mit ausreichenden Planunterlagen und prüffähig zu liefern.
- 8.5 Das vorhandene Landschaftsbild ist durch sorgfältige Schonung der bestehenden Baum- und Strauchgruppen zu erhalten bzw. nach Durchführung der Bauarbeiten durch Neubepflanzung zu ergänzen.
- 8.6 Notwendige Terrassen oder Stützmauern sind durch geeignete Bepflanzung aufzulockern und in die Gestaltung der Grundstücke einzubeziehen.

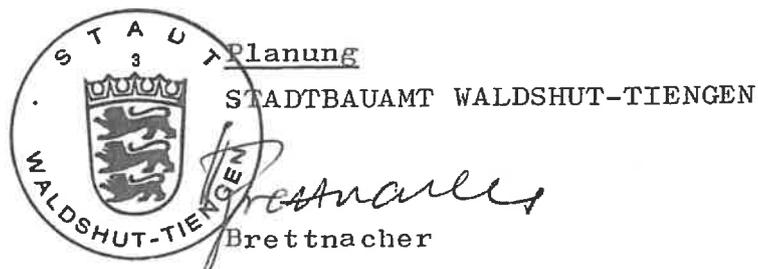
9. Nachrichtliche Übernahme von Vorschriften

- 9.1 Die Stromversorgung, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung erfolgt nach den Satzungen der Stadt Waldshut-Tiengen.

Waldshut-Tiengen, den 28. Juni 1976

Der Bürgermeister:

Dörflinger



Genehmigt gemäß § 11 des
Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976
(BGBl. I S. 2256)

Regierungspräsidium Freiburg

Freiburg i. Br., den 26. 10. 1977



Im Auftrag

Kraeff