

Bebauungsplan-~~Änderung~~-~~Erweiterung~~

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes

genehmigt

Bebauungsplan der Stadt Bad Säckingen Nr. 92a R. "Edwards-Hänge-Weg"

Waldshut-Tiengen, den 27.09.1983

RECHTLICHE FESTSETZUNGEN (TEXT)



A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1, 2, 8 und 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der 2. Novelle vom 6.7.1979 nach dem Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht (BGBl. I S 949).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1764 ff).
3. § 111 i.V. mit § 3 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 20.06.1972 (Ges.Bl. S. 351), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.02.1980 (GBl. S 16) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 22.12.1975 (Ges.Bl. 1976 S. 1), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Kommunalwahlrechtes vom 12.02.1980 (Ges. Bl. S. 119).

B. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt als:

1.11 "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäss § 4 BauNVO

Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zugelassen. Somit ist § 4 (3) BauNVO gemäss § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.12 "Dorfgebiet" (MD) gemäss § 5 BauNVO

Nicht zulässig sind die Festsetzungen nach § 5 (2) 3,9,10 BauNVO. Somit ist § 5 (2) 3,9,10 BauNVO gemäss § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Ausschluss von zulässigen Nutzungen

2.1 Im Dorfgebiet (MD) sind landwirtschaftliche Wirtschaftsstellen, die sich überwiegend oder ausschliesslich mit der Zucht von Tieren oder der Tierintensivhaltung, beispielsweise einer Schweinemästerei oder einer Intensivhühnerhaltung zum Mästen oder zur Eierproduktion beschäftigen, wegen zu erwartender Immissionen auf benachbarte, bereits vor der Einrichtung der Tierintensivhaltung bestehende Wohngebiete, unzulässig.

3. Mass der baulichen Nutzung

- 3.1 Das Mass der baulichen Nutzung der Grundstücke ist in der Zeichnung Teil III festgesetzt. Es wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse.



4. Bauweise

- 4.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde folgende Bauweise festgesetzt:

- 4.11 Offene Bauweise (o) gemäss § 22 Abs. 2 BauNVO

Es sind Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

- 5.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgelegt. Die Baugrenze verläuft an der Aussenkante des Streifens, mit dem sie in der Zeichnung Teil III gekennzeichnet ist. Sollten Vermessungen vorhanden sein, sind diese verbindlich.

6. Stellplätze und Garagen-, Neben- und Versorgungsanlagen

- 6.1 Stellplätze und Garagen sind, wo sie nicht gesondert ausgewiesen sind, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6.2 Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser können im Baugebiet als Ausnahme zugelassen werden, auch wenn hierfür im Bebauungsplan keine besonderen Flächen ausgewiesen worden sind.
- 6.3 Vor jeder Garage ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Stauraum von mindestens 5,50 m auf eigenem Grundstück anzuordnen.

7. Von der Bebauung freizuhalten Flächen

- 7.1 Sichtflächen an den Strasseneinmündungen sowie ein Schutzstreifen an der L 152 sind aus Gründen der Sicherheit des Verkehrs von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Auf diesen Schutzflächen dürfen auch keine Nebenanlagen nach § 14 BauNVO errichtet werden.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- 8.1 In der Zeichnung (Teil III) sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Bereich einiger Grundstücke festgesetzt. Diese Flächen sind von jeder Bebauung freizuhalten. Sofern hier öffentliche Leitungen verlegt werden, ist der jeweilige Grundstückseigentümer angehalten, erforderlich werdende Arbeiten an den Leitungen zu dulden.

~~Bebauungsplan- / Änderung / Erweiterung~~

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes

genehmigt

Landratsamt Waldshut

9. Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen ~~Waldshut-Tiergen, Beh. 2~~ 1983

9.1 Zufahrten und Zugänge der Grundstücke zur L 152 werden nicht gestattet. Das alte Gebäude innerhalb überbaubaren Fläche A behält auf dem Grundstück die vorhandene Ein- und Ausfahrt zur L 152.

9.2 Die Baugrundstücke sind gegen die L 152 durch eine Einfriedigung abzugrenzen.

C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

1. Gestaltung der Baukörper und Dächer

1.1 Gebäudehöhen

1.11 Die Traufhöhe der Einzel- und Doppelhäuser darf an der Bergseite 4,25 m nicht überschreiten (gemessen in Gebäudemitte, bezogen auf die Oberkante des vorhandenen oder mit Zustimmung des Baurechtsamtes veränderten Geländes).

1.2 Dachneigung und Dachform

1.21 Dachneigungen werden zwischen 30 und 45 Grad festgesetzt. Mit Ausnahme der Gebäude in den überbaubaren Flächen A + B müssen die Gebäude ein Satteldach erhalten. Die vorhandenen alten landwirtschaftlichen Gebäude in den überbaubaren Flächen A + B (MD) müssen bei Um- und Erweiterungsbauten ein Walm- oder Krüppelwalmdach erhalten.

1.3 Garagen

1.31 Die Garagen der Einfamilien- und Doppelhäuser im allgemeinen Wohngebiet (WA) und Dorfgebiet (MD) müssen in den Baukörper integriert werden und müssen unter deren Dachflächen liegen.

2. Einfriedigungen

2.1 Baugrundstücke sollen nicht eingefriedigt werden. Wenn die Baugrundstücke eingefriedigt werden, darf als Material für die Einfriedigung nur Holz mit Holzschutztränkung oder Holzschutzanstrich verwendet werden.

2.2 Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 70 cm nicht überschreiten. Einfriedigungen entlang öffentlicher und privater Erschliessungsanlagen an denen kein Gehweg vorhanden ist, müssen aus Gründen der Verkehrssicherheit einen Abstand von 50 cm von der Grundstücksgrenze erhalten.

3. Grundstücksgestaltung und Beepflanzung

- 3.1 Alle unbebauten Grundstücksteile sind als geordnete Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Vorplätze und private Verkehrsflächen sind zu befestigen. Mülltonnen sind in Boxen oder Räumen unterzubringen.
- 3.2 Im Bereich der Sichtflächen bei Strasseneinmündungen dürfen Anpflanzungen wegen der Erhaltung einer freien Verkehrsübersicht eine Höhe von 70 cm nicht überschreiten.
- 3.3 Abgrabungen und Aufschüttungen
- 3.31 Abgrabungen und Aufschüttungen auf dem Baugrundstück, die die natürliche Geländeoberfläche in seiner vorhandenen Struktur erheblich unorganisch und nachteilig verändern, sind untersagt. Der natürliche Geländeverlauf muss erkennbar erhalten bleiben.
- 3.32 Abgrabungen und Aufschüttungen sind neben dem natürlichen Geländeverlauf im Bauantrag darzustellen und mit Höhenordinaten, bezogen auf die Oberkante der zugehörigen Strassenabschnitte, zu versehen.
- 3.4 Eine Böschungsober- oder -unterkante muss mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze zurückliegen.

4. Erhaltung vorhandener Wasserläufe (Wiesengräben)

- 4.1 Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches vorhandenen Wasserläufe, insbesondere der Bachlauf auf den Grundstücken Lgb.Nr. 7/3 + 9/3 sind zur Sicherstellung der Oberflächenentwässerung von Anlieger- und Hinterliegergrundstücken zu erhalten. Veränderungen oder Auffüllungen sind zu unterlassen.

5. Werbeanlagen

- 5.1 Im Plangebiet sind keine für Anschläge bestimmte Werbeanlagen zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen für den Anschlag grossflächiger Einzelplakate sind nicht gestattet.

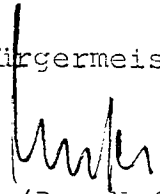
Bad Säckingen, den 10.03.1983/19.09.1983

~~Bebauungsplan-Änderung / Erweiterung~~ Bürgermeisteramt

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes
genehmigt

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den 27. DEZ. 1983


(Dr. Nufer)
Bürgermeister

