

B e b a u u n g s v o r s c h r i f t ^{Bebauungsplan / Änderung / Erweiterung}

zum Bebauungsplan Wallbach-Süd, für die Gewanne "Langacker",
"Widhag" und "Äußere Gärten" der Gemeinde

Gemäß § 11 des Baugesetzbuches,
genehmigt
Landratsamt Waldshut

W a l l b a c h. Waldshut-Tiengen den 15. AUG. 1996

A. Rechtsgrundlagen:

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341)
- 2) §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26.6.1962 (BGBl. S. 429) (BauNVO)
- 3) §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und III Abs. 1 der Landesbauordnung (LBO) vom 6.4.1964 (Ges. Bl. 151).
- 4) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27.6.1961 (Ges. Bl. S. 208).
- 5) §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18. Januar 1965 (BGBl. I S. 21)



B. Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung.

§ 1
Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Baugebiete gegliedert. Die Festsetzung von Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan.

§ 2
Ausnahmen

Soweit in den einzelnen Baugebieten nach den §§ 3 und 4 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese im jeweiligen Baugebiet allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.

§ 3
Neben- und Versorgungsanlagen

- (1) Als Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen nur zulässig: Terrassen, kleine Stützmauerchen, Stellplätze, Einfriedigungen, kleine Gartentreppe sowie sonstige ebenerdige bauliche Kleinanlagen.
- (2) Versorgungsanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

§ 4
Gemeinbedarfsflächen

Flächen für den Gemeinbedarf sind nach § 9 Abs. 1 BBauG besonders ausgewiesen. Die Festsetzung der Nutzungsart und die Abgrenzung dieser Flächen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan und im Gestaltungsplan.

genehmigt

II. Maß der baulichen Nutzung: samt Waldshut

§ 5 Waldshut-Tiengen, den 15. AUG. 1996

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die einzelnen Baugebiete und Baugebietsteile unterschiedlich bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung.

- (1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan.
- (2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
- (3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gem. § 17 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.

§ 7

Bauweise

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gem. § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO.
- (3) Für die Stellung und First- bzw. Längsrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 8

Überbaubare Grundstücksflächen.

- (1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien sowie vorderen, seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind damit festgesetzt.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S. des § 4 dieser Bebauungsvorschriften zulässig. /und Garagen

§ 9

Grenz- und Gebäudeabstand.

Die Grenz- und Gebäudeabstände in der offenen Bauweise richten sich nach den Bestimmungen der Landesbauordnung.

IV. Baugestaltung.

§ 10

Gestaltung der Bauten.

- (1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden; dabei soll die Gebäudelängsseite bei den freistehenden Einzelhäusern mit einem oder zwei Vollgeschossen mindestens 11 m betragen. Die Länge der Hausgruppen soll sich den Darstellungen

im Gestaltungsplan anpassen und nicht mehr als 50 m betragen, Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt und gestalterisch aufeinander abgestimmt sein.

(2) Die Höhe der Gebäude darf - von der fertigen Straßenhöhe bis zur Traufe gemessen - betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden mit Flachdach	4,00 m,
" " " " Satteldach	4,50 m,
" zweigeschossigen " " "	6,50 m,
" dreigeschossigen " " "	9,50 m.

(3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf - von der Straßenhöhe gemessen - höchstens betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden mit Flachdach	0,60 m
" allen übrigen Gebäuden	0,80 m.

(4) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

(5) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.

(6) Bei den mit Flachdach zu versehenen Gebäuden soll die Dachneigung höchstens 5° betragen; die übrigen Gebäude erhalten Satteldächer, deren Neigung mindestens 18° und höchstens 24° betragen darf. Bei Doppelhäusern und innerhalb der Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein. Die Satteldächer sind mit engobierten Tonziegeln einzudecken.

7) Dachgaupen und Dachaufbauten sind bei allen Gebäuden untersagt.

(8) Für alle Gebäude sind Sammelantennen zu verwenden. Antennen an den Fassaden sind nicht zulässig.

§ 11

Nebenanlagen und Garagen

(1) Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind zusammen mit den Hauptgebäuden zu planen und im Baugesuch für das Hauptgebäude mit einzureichen.

(2) Die Anordnung der Garagen, Garagengruppen und Stellplätze soll sich an die Eintragungen im Gestaltungsplan anpassen.

(3) Bei den freistehenden Einzel- und Doppelhäusern sollen die Garagen nach Möglichkeit mit den Hauptgebäuden in einen guten baulichen Zusammenhang gebracht oder mit den Garagen des Nachbargrundstückes zu einer Garagengruppe zusammengefaßt werden.

(4) Einzel- und Sammelgaragen sind eingeschossig zu errichten. Die Höhe vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe darf nicht mehr als 3,0 m betragen.

(5) Garagen mit direkter Ausfahrt auf die Straße müssen von der Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 5,5 m aufweisen

(6) Kellergaragen sind nur in Ausnahmefällen und nur dann zulässig, wenn ihre Abfahrten im rückwärtigen Grundstücksteil angelegt werden.

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tengen, den 15. AUG. 1996



§ 12
Einfriedigungen

(1) Baugrundstücke können im Bedarfsfall mit Einfriedigungen versehen werden. Entlang der öffentlichen Straßen und Plätze sind Einfriedigungen einheitlich zu gestalten. Gestattet sind: Sockelmäuerchen bis 30 cm Höhe mit Heckenhinterpflanzung oder einfache Holzzäune (Scherenzäune). Ihre Höhe darf das Maß von 0,90 m über Straßenrandstein bzw. Gehwegoberkante nicht überschreiten. Stachel- darart darf nicht verwendet werden.

(2) Bei Gebäudegruppen sollen zwischen den Grundstücken keine Einfriedigungen erstellt werden.

§ 13
Grundstücksgestaltung und Vorgärten.

(1) Anfüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

(2) Vorgärten sind nach Fertigstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.

(3) An Straßeneinmündungen ist innerhalb eines Dreiecks von einer jeweiligen Frontlänge von 20 m jeglicher Bewuchs und Bepflanzung von mehr als 0,80 m Höhe - gemessen ab Straßenoberkante - untersagt.

(4) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 14
Planvorlage

(1) Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Bau- rechtsbehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle oder Geländeschnittzeichnungen verlangen.

(2) Es kann ferner verlangt werden, daß die Umrißlinien der Bauten in der Natur durch Stangen und Latten so dargestellt werden, daß die Wirkung der zu erstellenden Gebäude im Gelände beurteilt werden kann.

§ 15
Ausnahmen und Befreiungen.

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebau- ungsplanes und den Bebauungsvorschriften gilt § 31 BBauG bzw. § 94 LBO.

~~Bebauungsplan- / Änderung- / Erweiterung~~

Wallbach, den 15. März 1968.

Gemäß § 11 des Baugesetzbuches
genehmigt

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den 15. AUG. 1968

Das Bürgermeisteramt:

