

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt als:

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäss § 4 BauNVO
- 1.2 Mischgebiet (MI) gemäss § 6 BauNVO
- 1.3 Sondergebiet (SO Parkhotel und SO Sport- und Freizeitbad) gemäss § 11 BauNVO
- 1.4 Flächen für den Gemeinbedarf (BGST DRK-Gebäude, BGST Schulgebäude, BGST Kirchengebäude) gemäss § 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG
flächenhaftes Naturdenkmal gemäss § 9 Abs. 6 BBauG
Verkehrsflächen gemäss § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG
Grünflächen gemäss § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG

2. Ausschluss von zulässigen Nutzungen

- 2.1 Im Mischgebiet sind nur gewerbliche Nutzungen zulässig, die die Immissionsrichtwerte nach Massgabe der Baugebietsvorschriften des § 6 BauNVO (MI) und dem Planungsrichtkegel für diese Baugebietsart nach DIN 1805 nicht überschreiten sowie keine Lärmbelastigungen zur Nachtzeit für die Umgebung verursachen.

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.
- 3.2 Von der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) können Ausnahmen bis zu einem Grenzwert von GRZ 0,5 und von der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) können Ausnahmen bis zu einem Grenzwert von GFZ 1,5 zugelassen werden, wenn die notwendigen Garagen unter der festgelegten Geländeoberfläche hergestellt werden.

4. Bauweise

- 4.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende Bauweisen festgesetzt:

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

Es sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

2.) Geschlossene Bauweise (g) gemäss § 22 Abs. 3 BauNVO

3.) Abweichende Bauweise (b) gemäss § 22 Abs. 4 BauNVO
zulässig sind abweichend von der offenen Bauweise
Gebäude mit über 50 m Länge.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

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

6. Garagen, Neben- und Versorgungsanlagen

- 6.1 Nebenanlagen für die Versorgung 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.
- 6.2 Vor jeder Garage ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Stauraum von mindestens 5,50 m auf eigenem Grundstück anzuordnen.

7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

- 7.1 Sichtflächen an den Strasseneinmündungen dürfen nicht überbaut werden. Auf diesen Schutzflächen dürfen auch keine Nebenanlagen nach § 14 BauNVO errichtet werden.

8. Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen

8.1 Zufahrten und Zugänge (Letzteres soweit kein Gehweg vorhanden ist) zur B 34 werden nicht gestattet. Die betreffenden Baugrundstücke sind daher gegen die B 34 durch eine geschlossene Einzäunung ohne Tür und Tor abzugrenzen.

9. Pflanzbindung

9.1 In der Zeichnung Teil III sind Einzelbäume und ein flächenhaftes Naturdenkmal mit einer Pflanzbindung ausgewiesen. Es ist verboten, die Bäume die mit einer Pflanzbindung belegt sind, zu entfernen, zu beschädigen oder sonstwie in ihrer Wirkung als Zierde und Belebung des Ortsbildes zu beeinträchtigen.

C Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

1 Dachneigungen

1.1 Die Dachneigungen sind durch Planeintrag festgesetzt.

2. Einfriedigungen

2.1 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 Bepflanzung

3.1 Alle unbebauten Grundstücksteile sind als geordnete Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Vorplätze und private Verkehrsflächen sind zu befestigen. Mülltonnen sind in geeigneten Behältern 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.

4. Antennen

4.1 Auf Gebäuden sind Aussenantennen unzulässig soweit der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist oder an das Kabelfernsehnetz der Bundespost angeschlossen werden kann.

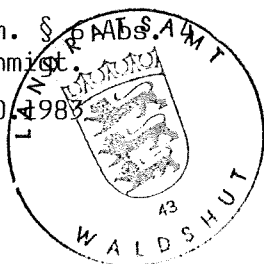
5. Werbeanlagen

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 25.04.1983

Dieser Bebauungsplan gilt gem. § 11 Abs. 4 Nr. 1
i.V. mit § 11 BBauG als genehmigt.

Waldshut-Tiengen 1, den 14.10.1983



Bürgermeisteramt

[Handwritten signature]
(Dr. Nufer)
Bürgermeister