

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan für die Gewanne "Im Klingnauer" und "Obere Gaishalden" der Stadt Waldshut-Tiengen, Stadtteil Tiengen.

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. 1 S. 341 BBauG.)
- 1.2 §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Neufassung vom 26.11.68 (BGBl. 1 Nr. 84, S 1237); berichtigt 20.12.1968 (BGBl. 1969 I, S. 11)
- 1.3 Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.64 (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 BGBl. 1 S. 21)

2. Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist reines Wohngebiet (WR) und Sondergebiet (SO) nach der BauNVO.

- 2.1 Die in § 3, Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind für das Grundstück Lgb.Nr. 922 zulässig (Laden zur Deckung des täglichen Bedarfes).
- 2.2 Für das Sondergebiet der ländlichen Heimvolkshochschule (Lgb.Nr. 924) ist die Nutzung als Schule festgesetzt.
- 2.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
- 2.4 Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse im Bebauungsplan.
- 3.2 Die Festsetzung der Geschoßflächenzahl nach § 17 BauNVO als Höchstzahl bleibt unberührt.
- 3.3 Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gem. § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden.

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

- 4.1 Für das gesamte Planungsgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 4.2 Hausgruppen sollen gleichzeitig ausgeführt werden.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

- 5.1 Die Festsetzung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil regelt die überbaubare Grundstücksflächen.
- 5.2 Die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt für alle Hauptgebäude. Auf den als nicht überbaubar ausgewiesenen Grundstücksflächen sind Garagen zulässig.
- 5.3 Ausnahmen von den Festsetzungen der Baugrenzen sind im Rahmen der Vorschriften der LBO und nur dann möglich, wenn zwingende Gründe der Grundrißbildung es erforderlich machen.
- 5.4 Weitergehende Fenster- und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.

6. Gestaltung der Bauten

- 6.1 Die in den starken Hanglagen mit "zweigeschossig als Höchstwert" festgesetzten Neubauten dürfen talseitig mit 2 Vollgeschossen, bergseitig jedoch nur eingeschossig in Erscheinung treten.
- 6.2 Die Sockelhöhe der Gebäude ist möglichst gering zu halten. Sie wird nach den Straßen- und Kanalisationsplanungen im Einzelfall vom Stadtbauamt festgelegt. Bei Gebäuden in Hanglage ist bei der talseitig zweigeschossigen Bauweise jeglicher Sockel möglichst zu vermeiden.
- 6.3 Die Dachneigungen können in Ausnahmefällen bis zu 20 % unterschritten, jedoch nicht überschritten werden. Für geneigte Dachflächen sind in der Regel engobierte Ziegel zu verwenden. Die Farbe der Dachdeckung muß in jedem Fall dunkel und nicht glänzend gewählt werden.

- 6.4 Kniestöcke können bis zu einer Höhe von 0,60 m zugelassen werden.
- 6.5 Dachaufbauten und Dachgaupen sind nicht gestattet.
- 6.6 Ausnahmen bei den Satteldächern sind zugelassen. (asymmetrisches Dach)

7. Garagen und Einstellplätze

- 7.1 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).
- 7.2 Der Bebauungsplan weist die bauliche Anordnung von Garagen und Einstellplätzen als Planungshinweis aus. Die Flächen für Gemeinschaftsgaragen sind ausgewiesen.
- 7.3 Die Garagen sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten gestalterischen Zusammenhang zu bringen. Einbinden an das Hauptgebäude oder Einbau in das Hauptgebäude ist vorzuziehen, ebenso bei Hanglagen der teilweise Einbau in das ansteigende Gelände.
- 7.4 Vor jeder Garage mit direkter Zufahrt von öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstellplatz in ausreichender Tiefe (5,50 m) auf privatem Gelände außerhalb von Grundstückseinfriedigungen anzulegen und zu befestigen.

8. Einfriedigungen

- 8.1 Die Einfriedigungen sind für die einzelnen Straßenzüge bzw. die zusammenhängenden Grünflächen möglichst einheitlich zu gestalten.
- 8.2 Einfriedigungen an Straßen und alle seitlichen Einfriedigungen bis zur Verlängerung der Baulinie hinein sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zugelassen. Alle übrigen Einfriedigungen sollen nicht über 1,20 m hoch sein.
- 8.3 Massive Einfriedigungen sind nur als Sockelmauern bis zu einer sichtbaren Höhe von 0,30 m gestattet. Naturständige Hecken und Gehölze sind vorzuziehen.

Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBl. I. S. 341)

Landratsamt Waldshut

Waldshut, den 28. Juni 1976

9. Vorgärten und Grundstücksgestaltung
- 9.1 Vorgärten sind nach Fertigstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.
- 9.2 Vorplätze, private Gehwegflächen und Einfahrten müssen geplant und befestigt werden.
- 9.3 Auffüllungen und Abtragungen bzw. Terrassierungen sind so durchzuführen, daß die gegebenen Gelände-verhältnisse wenig beeinträchtigt werden. Die Gelände-verhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- 9.4 Jegliche Auffüllungen und Abtragungen gegenüber dem bisherigen Gelände sind im Baugesuchverfahren mit ausreichenden Planunterlagen und Gelände-schnitten prüffähig zu belegen.
10. Bepflanzungen
- 10.1 Das vorhandene Landschaftsbild ist durch sorgfältige Schonung der bestehenden Baum- und Strauchgruppen zu erhalten. Auf diese Bewachung ist bei sämtlichen Gebäudeplanungen und bei den Bauarbeiten selbst erhöhte Rücksicht zu nehmen.
- 10.2 Notwendige Terrassen oder Stützmauern sind durch geeignete Bepflanzung oder Bewuchs aufzulockern und in die gärtnerische Gestaltung einzubeziehen.
11. Sonstige Vorschriften
- 11.1 Geologisches Landesamt Baden-Württemberg
Das Gutachten des Geologischen Landesamtes vom 31.10.1967 V/1 - 1208/67 und die Ausführung des Geologischen Landesamtes vom 12.5.1976 gilt als wesentlicher Bestandteil dieser Bebauungsvorschriften.
(siehe Anlage zu den Bebauungsvorschriften)
12. Nachrichtliche Übernahme von Vorschriften
- 12.1 Die Stromversorgung, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung erfolgt nach den Satzungen der Stadt Waldshut-Tiengen.

Waldshut-Tiengen, den 5. März 1976

STADTBAUAMT WALDSHUT-TIENGEN:

[Handwritten signature]



BÜRGERMEISTER

[Handwritten signature]

- 11.2 An den Kaminen sind Funkenfänger anzubringen, soweit es sich um Gebäude handelt, die eine geringere Entfernung als 50 m von bestehenden Waldungen aufweisen.

7
Dies gilt für Feuerungsanlagen mit festen Brennstoffen. Beim Einbau anderer Feuerungsanlagen ist im Heizraum eine Tafel anzubringen, die darauf hinweist, daß bei einer Umstellung auf feste Brennstoffe die Anbringung eines Funkenfängers erforderlich ist.

(Hinweis auf Punkt 1 der Auflage zur Bebauungsplangenehmigung)