

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes

genehmigt

- Textteil Ländratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den 08. DEZ. 1986

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan " B u n g e r t ä c k e im Ortsteil
Riedern a.S. der Gemeinde K l e t t g a u Landkreis Waldshut



Klaus Schüt

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 bis 2a, 8 bis 10 des Bundesbaugesetzes vom 18.08.76
(BGBI. I S.2256) in der geänderten Fassung vom 06.07.79
(BGBI. I S. 949) (BBauG)
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der
Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. vom 15.09.77
(BGBI. I S.1763) (BauNVO)
3. §§ 1 - 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und
die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung)
vom 30.07.81 (BGBI. I S.833) (PlanzVO)
4. § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg v.28.11.83
(Ges.B1. S. 770) (LBO)

B. Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 BBauG)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Baugebiete gegliedert. Die Festsetzung der Baugebiete und ihrer Abgrenzung erfolgt im Zeichnerischen Teil.

1.2 Zulässige Anlagen

- 1.21 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs.3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.22 Im Mischgebiet sind von den Nutzungen nach § 6 Abs.2 BauNVO nicht zulässig:
 - a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - b) Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - c) Gartenbaubetriebe
 - d) Tankstellen

1.3 Freiflächen

Die außerhalb der Baugebiete von Bebauungsfreizuhaltenden Grünflächen an Verkehrsanlagen - Böschungsflächen ect. - sind nach § 9 Abs.1 Ziff.11 BBauG planlich getrennt festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Waldshut-Tiengen, den 08. DEZ. 1986

2.1 Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschosflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der jeweils im Einzelnen überbaubaren Grundstücksfläche.



M. Schütz

2.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 2.21 Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nach 2.1 erfolgen durch Planeintrag im Zeichnerischen Teil.
- 2.22 Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstwert festgesetzt. Dabei sind die auf die Grundflächenzahl anzurechnenden, ausbaubaren Dachgeschosse in einem Teilgebiet durch Planeintrag getrennt festgesetzt. Für die Bemessung dieser Vollgeschosse im Dachraum gelten die Begriffsbestimmungen von § 2 Abs.5 LBO.
- 2.23 In dem planlich festgesetzten Teilgebiet des Bebauungsplanes ist nach § 4 Abs.4 BauNVO festgelegt, daß dort Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Bauweise

- 3.11 Für das gesamte Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 3.12 Im gesamten Baugebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

- 3.21 Die Festsetzung von allseitigen Baugrenzen erfolgt durch maßlichen Planeintrag der Grenz- und Straßenabstände. Damit sind die überbaubaren Grundstücksflächen festgelegt.
- 3.22 Die Flächen für Garagen sind gesondert dargestellt. Die Aufnahme wurde aus der ortsplanerischen Gesamtgestaltung entwickelt und soll als Planungsempfehlung dienen.
- 3.23 Auf den als nicht überbaubar ausgewiesenen Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen nach § 14 Abs.1 BauNVO und Garagen zulässig. Dabei sind die Nebenanlagen nur bis zu einer Gesamtgröße von 20 m³ und nur in baulichem Zusammenhang mit Hauptgebäuden oder mit Garagen zulässig.

3.3 Stellung der Gebäude

Die Stellung der Gebäude ist durch die überbaubaren Grundstücksflächen, die Hauptfirstrichtung durch Planeintrag der Gebäude-Dachform festgesetzt.

Bebauungsplan- / Änderung / Erweiterung

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes
genehmigt

(gem. § 9 Abs.4 BBauG und § 73 LBO)
Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den 0 8. DEZ. 1966

1. Gestaltung der Bauten

1.1 Gebäudegestaltung

- 1.11 In der Grundrißgestaltung ist eine bestimmende Rechteckform mit einer Gebäudelängsseite von mindestens 10 m anzustreben.
- 1.12 Für die Höchstlänge der Gebäude sind die festgesetzten Baugrenzen maßgebend.
- 1.13 Bei der Gebäude-Außengestaltung ist auf die landschaftlich übliche Bauweise Rücksicht zu nehmen. Auffallende und grell wirkende Farbgebung ist zu vermeiden.

1.2 Höhenentwicklung der Gebäude

- 1.21 Die Höhe der Gebäude darf, jeweils in Mitte der talseitigen Gebäudelängsseite von der natürlichen, unveränderten Geländehöhe bis zur Traufe (Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut) betragen:
- a) Bei zweigeschossigen Gebäuden maximal 6,50 m
b) Bei eingeschossigen Gebäuden mit Dachausbau max. 4,0 m
- 1.22 Das Bezugsmaß der natürlichen Geländeoberfläche ist durch ausreichende Unterlagen, in Verbindung mit der Festsetzung nach II.3.12 im Baugesuchsverfahren nachzuweisen.

1.3 Dachgestaltung

- 1.31 Für die Dachformen und Dachneigungen sind die Festsetzungen im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes maßgebend.
- 1.32 Die Dachneigung auf Nebengebäuden und Garagen ist der Neigung der Hauptgebäude anzupassen. Sie muß, auch bei freistehenden Garagen, mindestens 15° betragen.
- 1.33 Dachgaupen und Dachaufbauten sind bei Dachneigungen unter 30° nicht gestattet, Dacheinschnitte (Negativgaupen) nur bis zu maximal 1/3-tel der Gesamttrauflänge und bis zu einer Einzellänge von 3,0 m zulässig.
- 1.34 An Stelle der vorgesehenen Satteldächer sind ausnahmsweise auch Abwalmungen sowie gebrochene oder ungleichseitige Satteldächer mit Firstverlagerung und anderen Dachneigungen dann zulässig, wenn dadurch diejenige Firsthöhe nicht überschritten wird, welche bei Anlage von Satteldächern in der vorgeschriebenen Neigung entstehen würde.
- 1.35 Die Farbe der Dachdeckung muß in jedem Falle dunkel und nicht glänzend gewählt werden, braune und rotbraune Abtönung ist vorzuziehen. Schwarze Dachdeckung ist nicht zulässig.



Klaus Schüt

2. Garagen und Einstellplätze

Waldshut-Tiengen, den 0 8. DEZ. 1986

- 2.1 Sämtliche Garagen oder Einstellplätze sind in ihrer nach der Nutzung der Hauptgebäude bedingten Anzahl und Größe nach den Bestimmungen der LBO und den jeweiligen Richardsätzen zusammen mit dem Hauptgebäude zu planen. Ihre beabsichtigte Anordnung soll zusammen mit den Bauvorlagen der Hauptgebäude beurteilt werden können.
- 2.2 In Anordnung und Gestaltung der Garagen ist ein Zusammenhang mit dem Hauptgebäude anzustreben. Der Einbau in oder der Anbau an das Hauptgebäude ist in jedem Falle vorzuziehen.
- 2.3 Mehrere Garagen dürfen auf einem Grundstück nicht als Einzelbaukörper erstellt werden, sondern sind zusammenzufassen. Ebenso sind Garagen benachbarter Grundstücke, soweit sie als Grenzgaragen erstellt werden, nach Möglichkeit baulich zu vereinen und gestalterisch anzupassen.
- 2.4 Vor jeder Garage mit direkter Zufahrt von öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum ausreichender Tiefe (mind. 5,50 m) auf privatem Gelände außerhalb von Grundstückseinfriedigungen anzulegen.

3. Freiraumgestaltung

3.1 Grundstücke

- 3.11 Die vorhandenen Grundstücks-Geländeformen sind möglichst nicht zu verändern. Auffüllungen und Abtragungen sind nur für beschränkte Grundstücksteile bis zu einer Geländedifferenz von max. 1,0 m zulässig. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei sorgfältig zu berücksichtigen.
- 3.12 Jegliche beabsichtigte Geländeänderung ist im Bauge-suchungsverfahren mit ausreichenden prüffähigen Unterlagen, wie Geländeschnitten an allen Gebäudeaußenseiten u.a., planlich zu belegen.
- 3.13 Vorplätze und private Verkehrsflächen müssen geplant und befestigt werden. Sie dürfen nicht auf den öffentlichen Verkehrsraum entwässert werden.
- 3.14 Unbebaute Teilflächen innerhalb des Baugebiets, die nicht als Hof- und Verkehrsflächen genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Als geordnete Grünflächen sind auch die noch unbebauten Grundstücke innerhalb des Baugebiets zu unterhalten.

3.2 Einfriedigungen und Bewuchs


- 3.21 Zaunartige Abgrenzungen von Grundstücken sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Lockere Abgrenzungen mit bodenständigen Hecken, Sträuchern und Gehölzen sind vorzuziehen.

- 3.22 Wo Einfriedigungen nicht zu vermeiden sind, werden Holzzäune in Naturtönung empfohlen. Die Verwendung von Maschendraht ist nur bei dichter Vorpflanzung gestattet. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.
- 3.23 Die Gesamthöhe von Randbewuchs und Einfriedigung darf an Straßeneinmündungen auf einem Sichtwinkel von je 10 m frontlänge an Straßenkante die Höhe von 0,80 m ab Straßenoberfläche nicht überschreiten.
- 3.24 Massive freistehende Sockel sind nur bis zu einer freien Höhe von 0,30 m zulässig.
- 3.25 Bei Einfriedigungen längs landwirtschaftlicher Wege und Nutzflächen ist den dortigen Belangen durch Rücknahme um 0,5 m von der Grundstücksgrenze Rechnung zu tragen.
- 3.26 Zur Einfügung des Baugebiets in die offene Landschaft wird als Maßnahme nach § 9 Abs.1 Ziff.25 BBauG vorgeschrieben, daß pro Grundstück der Erhalt oder die Pflanzung mindestens 1 hochstämmigen Baumes vorzusehen ist.
- 3.27 Vorhandene Einzelbäume sollen erhalten und hierzu auch während der Bauzeit sorgfältig verwahrt werden. Sie sind bei evtl. Verlust oder natürlichen Abgang durch mindest gleichwertige Neupflanzung zu ersetzen.

Klettgau - Rheinfelden, den 25.08.86

Bürgermeisteramt

Der Bürgermeister:


(Meier)

Der Planer:


PETER BEHRLE
DIPL.-ING. FREIER ARCHITEKT
7888 RHEINFELDEN
FRIEDR.-EBERT-STR. 3 TEL. 82 81

~~Bebauungsplan- / Änderung / Erweiterung~~

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes
genehmigt

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den. 0 8. DEZ. 1986





ZEICHENERKLÄRUNG:

PLANUNGSGEBIETSGRENZE

BAUGRENZEN

TRENNUNG FLÄCHEN UNTERSCHIEDLICH

AUFZUEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZ

NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZEN (VORGEBENDE)

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (ZWINGEN)

GARAGEN - ALS EMPFEHLUNG

NEUBAUTEN - MIT SATTELDACH - FIRSTRICHUNG NACH EINTRAG

DACHGESCHOSS - DAZU TEXTTEIL I.2.22

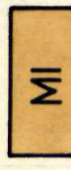
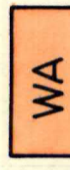
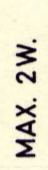
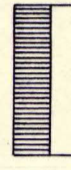
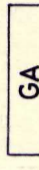
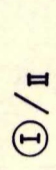
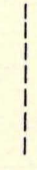
ZAHL ZUL. WOHNUNGEN PRO GEBÄUDE

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

GRÜNFLÄCHEN ZU VERKEHRSFLÄCHEN

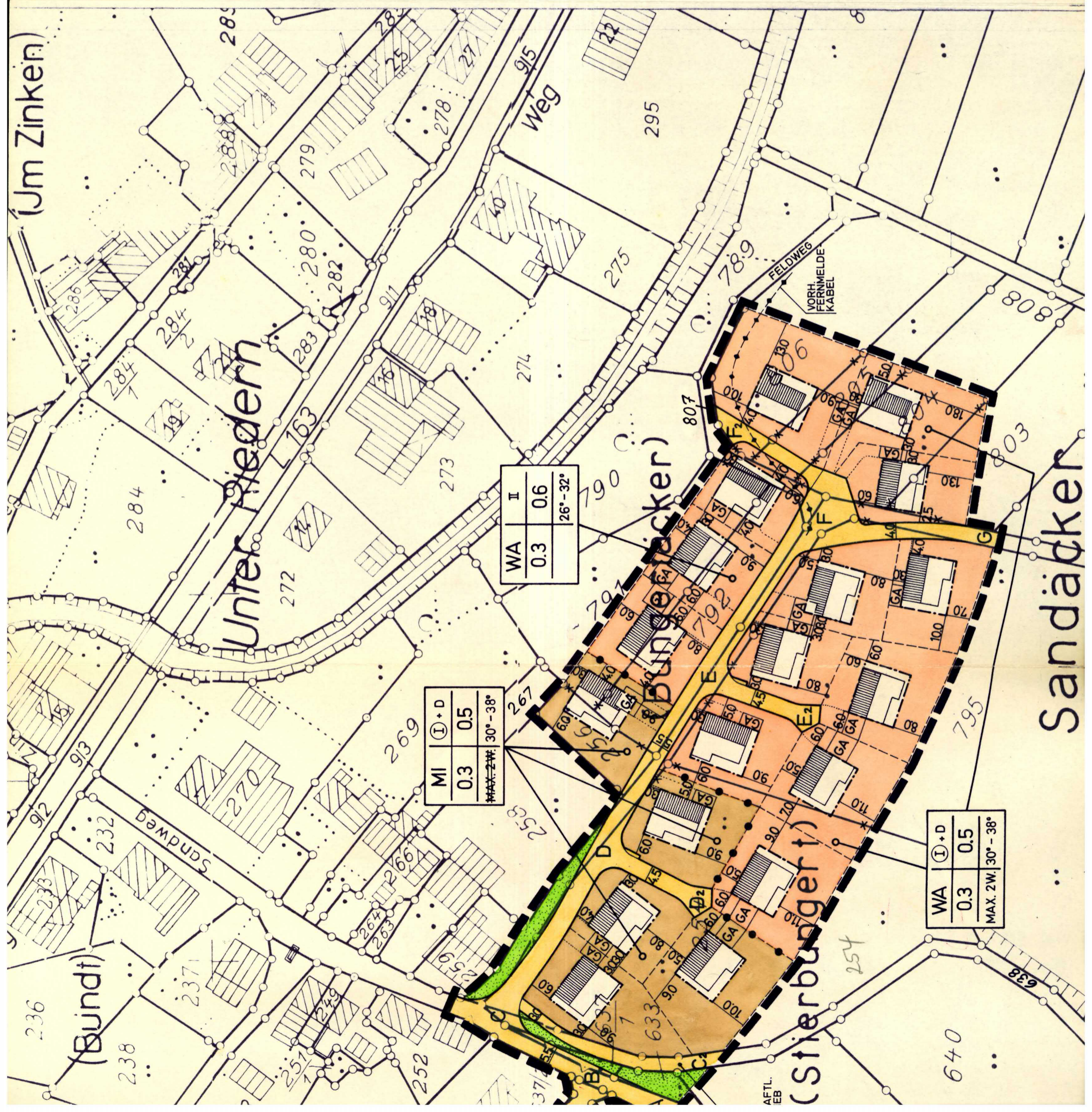
ALLGEMEINE WOHNGEBIETE - NACH § 4 BAUNVO -

MISCHGEBIETE - NACH § 6 BAUNVO -













WA	I	
0.3	0.6	
MAX. 2W.	26°-32°	

NUTZUNGSFESTSETZUNGEN	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
GRUNDFLÄCHEN - ZAHL	GESCHOSSFLÄCHEN - ZAHL
NUTZ. - BESCHRÄNKUNG	ZUL. DACHNEIGUNG



Flurkarte

-  Hausnummer (2539)
-  Gebäude
-  Straßenname (254)
-  Flurstücksänderung Nr. (31)
-  Flurstücksänderung (32)
-  Flurstücksnr (11869)
-  Gebäudenutzung (6094)
-  Flurstück (11869)
-  Top_Fläche
-  Luftbilder_2011 (76)

