

Zum Antrag vom
gehörig

Anlage ~~...~~ ~~...~~ / Erweiterung

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes
genehmigt

Landratsamt Waldshut

B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n
Waldshut-Tiengen, den

3. NOV. 1980

zum Bebauungsplan für das Gewann " Auf der Breite " der Gemeinde
Grafenhausen, Landkreis Waldshut.



A. Rechtsgrundlagen:

1. §§ 1 und 2, 2 a, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 18. Aug. 1976 (BGBl. 1 S. 2256) (BBauG) i.d.F. v. 6.7.1979* (BGBl. 1 S. 949 ff).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1764) BauNVO).
3. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung, vom 19. Jan. 1965 (BGBl. I S. 21).
4. §§ 3, 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20. Juni 1972 (Ges. Bl. S. 352) (LBO).

B. Festsetzungen

I Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiete

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes, außer der Gebäudereihe entlang der L 157 ist (1) allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung.

§ 2

Die Gebäudereihe entlang der L 157 ist dem Bau von Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- u. Speisewirtschaften, sonstigen Gewerbebetrieben, sowie Geschäfts- und Bürogebäuden vorbehalten. Mischgebiet-MI

§ 3

Ausnahmen

Soweit in § 4 der Bau - NVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese Bestandteile des Bebauungsplanes.

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

- 1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
- 2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 der BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

Waldshut-Tiengen, den 3. NOV. 1980



II Maß der baulichen Nutzung

§ 5

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan. Die im Bebauungsplan eingetragene Zahl der Vollgeschosse gelten als Höchstwert.

- I = 1 Vollgeschoß
- I + U = talwärts 2 Geschosse, bergwärts 1 Geschöß
- II = 2 Vollgeschosse, als Höchstgrenze
- Ⓜ = 2 Vollgeschosse, zwingend

III Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 7

Bauweise

- 1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt, (Einzel- u. Doppelhäuser)
- 2) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude, sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

§ 8

Überbaubare Grundstücksfläche

- 1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien bzw. Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- 2) Für das zulässige Höchstmaß der Überbauung gelten die Eintragungen im Lageplan.

§ 9

Grenz- und Gebäudeabstand

Der seitliche Grenz- und Fensterabstand der Gebäude von den Nachbar- grenzen richtet sich nach dem Bebauungsplan. Die Abstandsvorschriften nach § 7 - 9 (LBO) bleiben unberührt.

§ 10

Gestaltung der Bauten Landratsamt Waldshut

- 1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Die Gebäudelängsseite soll mindestens 10 m, entlang der L 157 mindestens 16 m betragen.
- 2) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- 3) Für die Dachneigung der Gebäude gelten die Einzeichnungen im Bauungsplan. Sie beträgt 22 - 32°, 28 - 32° oder 35 - 50°.
- 4) Die Gebäude müssen einen Ortgang (Dachvorsprung) von mindestens 0,80 m erhalten. Damit soll, wie bei der angrenzenden Bebauung, der ländliche Charakter gewahrt werden.
- 5) Als Dachdeckung sollen Ziegel oder Schiefer in dunkler Farbtönung verwendet werden.
- 6) Dachgauben sind ~~nur bei einer Dachneigung von 35 - 50° gestattet.~~

gestattet. s. Änderung 06.12.04

§ 11

Einfriedungen

- 1) Die Einfriedungen der Grundstücke zu öffentlichen Straßen und Plätzen sind nur für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind: Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern. Die Gesamthöhe der Einfriedungen soll das Maß von 1,20 m nicht überschreiten.
- 2) In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
- 3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 13

Grundstückgestaltung u. Vorgärten

- 1) Anfüllen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- 2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
- 3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 14

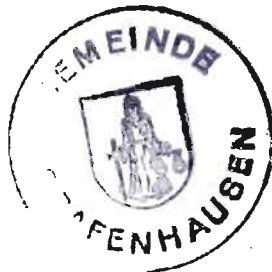
Entwässerung

Die Grundstücke sind grundsätzlich an die Ortskanalisation nach Maßgabe der von der Gemeinde Grafenhausen erlassenen Vorschriften anzuschließen.

§ 15

- 1) Gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße Nr. L 157 und K 6500 ist ein 20 m breiter Schutzstreifen von jeder Bebauung frei zu halten. Auf dieser im Lageplan eingezeichneten Schutzfläche dürfen auch keine Nebenanlagen im Sinne § 14 BNVO errichtet werden.
- 2) In der Sichtfläche an der Einmündung der Erschließungsstraße in die Kreisstraße ist eine Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung oder sonstige Nutzung höher als 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht zulässig.

Grafenhausen, den 26. Juni 1980



[Handwritten signature]

Bebauungsplan- / Änderung / Erweiterung

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes
genehmigt

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den 3. NOV. 1980

