



Bebauungsvorschriften

Zum Bebauungsplan für das Baugebiet "Bohlisch" der Gemeinde
Grafenhausen, Landkreis Hochschwarzwald.

A. Rechtsgrundlagen

- 1) §§ 1, 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960
(BGBI. I. S 341)(BBauG)
- 2) §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der
Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962
(BGBI. S 429) (BauNVO).
- 3) §§ 1 bis 23 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne
sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungs-
verordnung) vom 19. Januar 1963 (BGBI. I. S. 21).
- 4) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung
des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S 108).
- 5) §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1, 2 der Landesbauordnung
für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges.Bl. S. 151) (LBO).

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung und in "Gewerbegebiet" (GE) gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung aufgeteilt.

§ 2

Ausnahmen

Soweit in § 4 und 8 der BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese Bestandteil des Bebauungsplanes.



Neben- und Versorgungsanlagen

- 1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig, jedoch nicht in der Bauverbotszone entlang der Landes- und Kreisstraßen.
- 2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 der BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

A.) Allgemeines Wohngebiet (WA)

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan. Die im Bebauungsplan eingetragene Geschößzahl gilt im Sinne des § 2 Abs. 4 der LBO von Baden-Württemberg.

III Bauweise

§ 5

Bauweise

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

§ 6

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

§ 7

Grenz- und Gebäudeabstand

Der seitliche Grenz- und Fensterabstand der Gebäude von den Nach-

bargrenzen richtet sich nach der LBO von Baden-Württemberg.

IV. Baugestaltung

Baupolizeilich genehmigt
Waldshut, den - 1. AUG. 1973

§ 8

Gestaltung der Bauten



Landratsamt
Städt. Verwaltung

- 1) Die Gebäudelängsseite soll in der Regel mindestens 9,00 m bei eingeschossigen und 10,00 m bei zweigeschossigen Gebäuden betragen. (Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Unterkante Sparren)
- 2) Die Traufhöhe der Gebäude darf gemessen in der Baulinie und im Mittel des Gebäudes höchstens 5,50 m betragen, gemessen vom natürl. vorhandenen Gelände.
- 3) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch anfügen.
- 4) Die Dachneigung beträgt 28 - 32°.
- 5) Ein Kniestock bis 0,50 m Höhe wird zugelassen.
- 6) Die Gebäude müssen einen Ortsgang (Dachversprung) von mindestens 0,80 m erhalten.
- 7) Als Dachdeckung sollen rotbraune, engobierte Dachziegel verwendet werden.

§ 9

Garagen

Garagen sind in die Dachfläche des Hauptgebäudes einzubauen oder als Anbau mit Flachdach ohne Terrassennutzung zu erstellen.

Bei den Garagen mit Flachdach und Terrassennutzung ist ein Grenzabstand von 3 m einzuhalten (§ 7 Abs. 2 BBauG).

§ 10

Einfriedigungen

- 1) Als Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind ausschließlich gestattet:
Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung.
- 2) Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1,20 m nicht überschreiten. Einmündungen von Ortsstraßen in klassifizierte Straßen müssen von jeder sichtbehinderten Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Nutzung freigehalten werden. Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, wenn Umzäunung, Anpflanzung, Einfriedigung und dergl. nicht mehr als 0,80 m über die Straßenhöhe hinausragen.

§ 11

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- 1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse

möglich wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

- 2) Vorgärten sollen nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen angelegt und unterhalten werden. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
- 3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

Baupolizeilich genehmigt
Waldshut, den 1. AUG. 1973

§ 12

Entwässerung

Die Grundstücke sind im Mischsystem nach Maßgabe der von der Gemeinde Grafenhausen erlassenen Vorschriften über die Ortskanalisation an die Kläranlage anzuschließen.



Landratsamt
Städt. Verwaltung

B. Gewerbegebiet (GE)

§ 13

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- 2) Die Geschoszahl wird auf max. 3 festgesetzt. ~~Höchstwertige Grundflächenzahl 0,50 m² je m² Grundfläche~~ Grenzabstand nach LBO Baden-Württemberg.
- 3) Gemäß § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung können Wohnungen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Wohnungen handelt, die für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter vorgesehen sind.
- 4) Die Wohnungen können in gesonderten Gebäuden untergebracht werden. Die Zahl ist auf 1 Wohnung beschränkt.

§ 14

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

§ 15

Grenz- und Gebäudeabstand

Der seitliche Grenz- und Fensterabstand der Gebäude von den Nachbar- grenzen richtet sich nach der LBO von Baden-Württemberg.

§ 16

Gestaltung der Bauten

(Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Unterkante Sparren)

- 1) Für die Traufhöhe, gemessen von der fertigen Straßenhöhe und im Mittel des Gebäudes sind 8,00 m zulässig.

- 2) Die Dachneigung kann $0 - 25^{\circ}$ betragen.
- 3) Als Dachdeckung sollen rotbraune, engobierte Dachziegel oder schwarzer Schiefer verwendet werden.
- 4) Werkgebäude sind innerhalb der Baugrenze zu errichten. Bei Garagen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Ausfahrten nicht auf die Straße, sondern auf das eigene Grundstück führen.

§ 17

Einfriedigungen

- 1) Als Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind ausschließlich gestattet:
Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung.
- 2) Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1,20 m nicht überschreiten. Einmündungen von Ortsstraßen in klassifizierte Straßen müssen von jeder sichtbehinderten Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Nutzung freigehalten werden. Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, wenn Umzäunung, Anpflanzung, Einfriedigung und dergl. nicht mehr als 0,80 m über die Straßenhöhe hinausragen.

§ 18

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

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

§ 19

Entwässerung

Die Grundstücke sind im Mischsystem nach Maßgabe der von der Gemeinde Grafenhausen erlassenen Vorschriften über die Ortskanalisation an die Kläranlage anzuschließen.

Baupolizeilich genehmigt

Waldshut, den - 1. AUG 1975



Verwaltung