

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "In der Briese - Hausmatten" der Gemeinde Grafenhausen

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 2a, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBI. 1 S. 2256) in der jeweils gültigen Fassung.
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 15.09.1977 (BGBI. I S. 1764) in der jeweils gültigen Fassung.
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 30.07.1981 (BGBI. I S. 833).
4. §§ 3, 6, 13 und 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 28.11.1983 (GBI. S. 770).

~~Bebauungsplan- / Änderung- / Erweiterung~~

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes

genehmigt

Landratsamt Waldshut

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiete

In Anbindung an die vorhandene dörfliche Bebauung werden sämtliche Grundstücke als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung ausgewiesen.

§ 2

Ausnahmen

Soweit in § 4 der Baunutzungsverordnung Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese Bestandteile des Bebauungsplanes.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

Waldshut-Tiengen, den 10. SEP. 1985



2. Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung können als Ausnahme zugelassen werden. ~~Bebauungsplan- / Änderung- / Erweiterung-~~

3. Das Niederspannungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt. Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes genehmigt

Landratsamt Waldshut

II Maß der baulichen Nutzung Waldshut-Tiengen, den 10. SEP. 1985

§ 4

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl, wie im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesen.

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan. Die im Bebauungsplan eingetragene Zahl der Geschosse gilt als Höchstwert.

Sollte durch die zulässige Dachneigung ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne § 2 Abs. 5 LBO in der neuesten Fassung entstehen, so ist dies zulässig.

III Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 6

Bauweise

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
2. Die Firstrichtung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesen.

§ 7

Überbaubare Grundstücksfläche

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

§ 8

Grenz- und Gebäudeabstand

Der seitliche Grenz- und Fensterabstand der Gebäude von den Nachbargrenzen richtet

sich nach dem Bebauungsplan. Die Abstandsvorschriften nach §§ 6 - 8 LBO bleiben unberührt.

~~Bebauungsplan- / Änderung- / Erweiterung~~

Ordnung 33 in des Bundesbaugesetzes

genehmigt

Landratsamt Waldshut

§ 9

Waldshut-Tiengen, den 10.05.1997

Gestaltung der Bauten

Klaus Schütz

1. Bei der Wahl des Baustils, ist der Landschafts- und Baustruktur, der das Ortsbild prägenden Bebauung, weitgehend Rechnung zu tragen. Wiederkehren, An- und Vorbauten, Walm und Dachgaupen sind zulässig. Sie sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen. Dachgaupen sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß die geschlossene Wirkung der Dachfläche möglichst wenig beeinträchtigt wird. Bei SchlepPGAupen darf die Traufe nicht unterbrochen werden. Negativgaupen sind zulässig, wobei die Traufe nicht unterbrochen sein darf.
2. Asymmetrische Dachformen sind zulässig, wenn die Firsthöhe eines symmetrischen Daches bei der maximal zulässigen Dachneigung nicht überschritten wird.
3. Zur Außenverkleidung der Gebäude dürfen keine Materialien in grellen, bunten Farben verwendet werden. Für die Dacheindeckung sollen Ziegel oder Schiefer in engobiertem Farbton verwendet werden. Bei der Gestaltung von Verkleidungen für Balkone und sonstige Gebäudeeinzelteile ist möglichst Naturholz zu verwenden. Kunststoffverkleidungen sind weitgehend zu vermeiden. Dort wo sie unvermeidbar sind, soll eine Holzimitation bevorzugt werden.
4. Die Höchstgröße der Gebäude ergibt sich aus der Grundflächenzahl, die Mindestgröße wird auf 10 m Länge x 9 m Breite festgelegt.
5. Für die Dachneigung der Gebäude gelten die Eintragungen im Bebauungsplan. Sie beträgt 35° - 43°.
6. Die Gebäude müssen einen Ortgang von mindestens 1 m und einen Traufüberstand von mindestens 0,80 m erhalten. Mit dieser Regelung soll erreicht werden, daß sich die Gebäude dem Landschaftsbild sowie der angrenzenden Bebauung anpassen.
7. Die Höhenstellung der Gebäude ist wie folgt festgesetzt:
 - a) Bei den Gebäuden nördlich der Erschließungsstraße darf die Höhe Mitte Baukörper, gemessen bergseits Außenkante Wand vom vorhandenen Gelände bis Oberkante EG-Boden, max. 0,80 m betragen und Außenkante Wand vom vorhandenen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut max. 4,50 m. Talseits Außenkante Wand, sind vom KG-Boden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut max. 6,40 m zugelassen.
 - b) Bei den Gebäuden südlich und östlich der Erschließungsstraße darf die Höhe Mitte Baukörper Oberkante KG-Decke, gemessen auf die fertige Straße, max. 0,30 m nicht übersteigen. Bergseits Außenkante Wand, vom fertigen Gelände

bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, sind max. 4,00 m zugelassen, wobei das fertige Gelände von Oberkante KG-Decke max. 0,30 m tiefer sein darf. Talseits Außenkante Wand von Oberkante KG-Boden, sind bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut max. 6,40 m zugelassen.

- c) Bei den ^{ein}zweigeschossigen Gebäuden östlich der Erschließungsstraße darf die Höhe Mitte Baukörper Oberkante KG-Decke, gemessen auf die fertige Straße, max. 0,30 m nicht übersteigen. An beiden Traufen, gemessen Außenkante Wand vom fertigen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, sind mx. 4,00 m zugelassen, wobei das fertige Gelände von Oberkante KG-Decke max. 0,30 m tiefer sein darf.

8. Garagen und Einstellplätze:

- a) Die erforderlichen Garagen und Stellplätze sollten mit dem Hauptgebäude geplant werden, damit eine baurechtliche Beurteilung erfolgen kann. Das Einbinden der Garagen in das Hauptgebäude ist anzustreben.
- b) Vor jeder Garage ist auf privatem Gelände ein Stauraum von mindestens 5,50 m, gemessen von der Straßenbegrenzung, herzustellen.
- c) Bei Garagen parallel zur Erschließungsstraße, ist von dieser ein Abstand von 2,00 m einzuhalten. Die Fläche zwischen Garage und Straße ist als Grünfläche anzulegen.

~~Bebauungsplan- / Änderung / Erweiterung~~
Gemäß § 10 des Bauordnungs-
Landratsamt Waldshut
Waldshut-Tiengen, den 1.10.2018

§ 10

Einfriedungen


Klaus Schütz
Landratsamt Waldshut-Tiengen

1. Die Einfriedungen der Grundstücke zu öffentlichen Straßen und Plätzen sind 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. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist nicht gestattet.
3. Im Einmündungsbereich darf die Bepflanzung die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

§ 11

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. Anfüllen 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 sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
3. Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.
4. Die Grüneinbindung am Süd- und Ostrand des Baugebietes soll hauptsächlich mit Obstbäumen vorgenommen werden. Erlaubt sind auch einheimische Laub- und Nadelgehölze.

§ 12

Entwässerung

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

Grafenhausen, den 28. Mai 1985


K i e f e r
Bürgermeister

Bebauungsplan- / ~~Änderung-~~ / Erweiterung

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes
genehmigt

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den 10. SEP 1985



