

# Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan "Kälberweide"

angezeigt am 07. MAI 1999



Landratsamt Waldshut

## 1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 20.12.96 (BGBl. I S. 2049)
- 1.2 Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- 1.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- 1.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (Ges.Bl. 1995 S. 617)

## 2. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

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

Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 der BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan. Die im Bebauungsplan eingetragene Zahl der Geschosse gilt als Höchstwert. Die Anzahl der Wohnungen wird für das gesamte Plangebiet auf 3 Wohneinheiten je Gebäude festgesetzt.

### 2.3 Bauweise

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.



## 2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzungen von Straßenbegrenzungslinien bzw. Baugrenzen erfolgen durch Eintragung im Bebauungsplan.

Für das zulässige Höchstmaß der Überbauung gelten die Eintragungen im Bebauungsplan.

## 2.5 Grenz- und Gebäudeabstand

Für den seitlichen Grenzabstand der Gebäude von den Nachbargrenzen gelten die Abstandsvorschriften nach den §§ 6 und 7 LBO.

## 3.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 3.1 Gestaltung der Gebäude

Bei der Wahl des Baustils ist der Landschafts- und Baustruktur, der das Ortsbild prägenden Bebauung, weitgehendst Rechnung zu tragen. Wiederkehren, An- und Vorbauten, Walme und Gaupen 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.

Asymmetrische Dachformen sind zulässig, wenn die Firsthöhe eines symmetrischen Daches bei der maximal zulässigen Dachneigung nicht unterschritten wird.

Für die Dachneigung der Gebäude gelten die Eintragungen im Bebauungsplan. Bei Schleppgaupen muß die Dachneigung mindestens 18 Grad betragen. Schleppgaupen dürfen maximal 1,30 m hoch sein.

Alle Dachaufbauten müssen 0,50 m unterhalb des Firstes beginnen und 2,00 m Abstand zum Ortgang bzw. Giebel aufweisen.

Die Dachüberstände müssen am Ortgang mindestens 1,00 m und an der Traufe mindestens 0,80 m betragen. Mit dieser Regelung soll erreicht werden, daß sich die Gebäude dem Landschaftsbild sowie der vorhandenen Bebauung anpassen.

### 3.2 Höhenstellung der Gebäude

Die Höhenstellung der Gebäude ist durch Eintragungen im Bebauungsplan wie folgt festgelegt:

Bezugspunkt auf der entsprechenden Erschließungsstraße ist bei allen Grundstücken jeweils die Randsteinoberkante in Mitte der Grenzlinie zur Straße.

angezeigt am 07. MAI 1999

- a) Bei den Gebäuden in dem mit ① bezeichneten Gebiet ist die Erschließungsstraße A - A bzw. die jeweils vorhandene Zufahrt maßgebend.  
In diesem Gebiet darf die Höhe zwischen Oberkante KG-Decke und dem Bezugspunkt Straße bzw Zufahrt max. 0,40 m betragen.  
Das Maximalmaß zwischen Oberkante KG-Decke und dem Schnittpunkt AK. Außenwand - Dachhaut beträgt 3,70 m.
- b) Bei den Gebäuden in dem mit ② bezeichneten Gebiet ist die Erschließungsstraße B - B maßgebend.  
Hier darf die Höhe zwischen Oberkante KG-Decke und dem Bezugspunkt Straße max. 0,40 m betragen.  
Das Maximalmaß zwischen Oberkante KG-Decke und dem Schnittpunkt AK. Außenwand - Dachhaut beträgt 3,70 m.
- c) Bei den Gebäuden in dem mit ③ bezeichneten Gebiet ist ebenfalls die Straße B - B maßgebend.  
Hier darf die Höhe zwischen Oberkante KG-Decke und dem Bezugspunkt Straße max. 0,40 m betragen.  
Das Maximalmaß zwischen Oberkante KG-Decke und dem Schnittpunkt AK. Außenwand - Dachhaut beträgt 6,40 m.
- d) Bei dem Gebäude in dem mit ④ bezeichneten Gebiet ist die Erschließungsstraße C - C maßgebend.  
Hier darf die Höhe zwischen Oberkante KG-Decke und dem Bezugspunkt Straße max. 0,40 m betragen.  
Das Maximalmaß zwischen Oberkante KG-Decke und dem Schnittpunkt AK. Außenwand - Dachhaut beträgt 6,40 m.
- e) Bei dem Gebäude in dem mit ⑤ bezeichneten Gebiet ist ebenfalls die Erschließungsstraße C - C maßgebend.  
Hier darf die Höhe zwischen Oberkante KG-Boden und dem Bezugspunkt Straße max. 0,40 m betragen.  
Das Maximalmaß zwischen Oberkante KG-Boden und dem Schnittpunkt AK. Außenwand - Dachhaut beträgt 6,40 m.

### 3.3 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. Außerdem werden für Garagen betr. Dachneigung, Dachüberstand und Firstrichtung keine Festsetzungen getroffen.
- b) In einem Bereich von 2 m zu der Erschließungsstraße sind Garagen, Carports und ähnliche Nebenanlagen unzulässig. Die Fläche zwischen Garage und Straße ist als Grünfläche anzulegen.

angezeigt am 07. MAI 1999



Landratsamt Waldshut

### 3.4 Einfriedungen

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 darf das Maß von 1,20 m nicht überschreiten.

Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist nicht gestattet.

Im Einmündungsbereich darf die Bepflanzung die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

### 3.5 Grundstücksgestaltungen und Vorgärten

Anfüllungen 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.

Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern müssen bodenständige Gehölze verwendet werden.

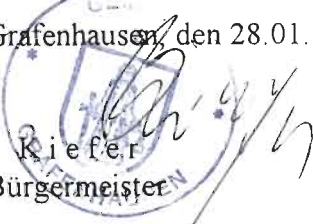
Stellplätze, Stauraum, Zufahrts- und Zugangsflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszubilden (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen).

Die festgelgte Grüneinbindung am Rand des Baugebietes soll hauptsächlich mit Obstbäumen vorgenommen werden. Erlaubt sind auch einheimische Laubgehölze und Sträucher.

### 3.6 Entwässerung

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

Grafenhausen, den 28.01.1999

  
Kiefer  
Bürgermeister