

Textteil

angezeigt am

04. FEB. 1993



LANDRATSAMT WALDSHU

B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n

zum Bebauungsplan "Untere Breite" der Stadt Stühlingen, Ortsteil  
Bettmaringen, Landkreis Waldshut

-----

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch vom 08.12.1986  
(BGBL. 1 S. 2253) BauGB
2. Baunutzungsverordnung  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke  
i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990  
(BGBF., FS, 132) BauNVO
3. Planzeichenverordnung  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne  
sowie über die Darstellung des Planinhalts  
vom 18.12.1990 (BGBL. 1991, FS 58) Planz.V0 90
4. § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg  
vom 25.07.1955 i.d.F. der Bekanntmachung  
vom 03.10.1983 (GBL. S. 577)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.07.1955  
i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.10.1983 (GBL. S. 577).
6. Bodenschutzgesetz vom 24.06.1991  
(Gesetzblatt 1991, S. 434 ff)



## B. Bebauungsvorschriften

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

=====

#### 1.1 Bauliche Nutzung

##### 1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist unterteilt in

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO  
Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO  
Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO.

Die in § 4 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nur zulässig innerhalb der überbaubaren Flächen und in unmittelbarem Zusammenhang mit den Wohngebäuden.

##### 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt als Eintragung im Bebauungsplan.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstwert angegeben.

##### 1.2 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Entsprechend den Eintragungen im Plan gilt:

Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.



### 1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtungen der baulichen Anlagen sind entsprechend den Einzeichnungen im Bebauungsplan anzuordnen. Die wesentlichen Gebäudekanten müssen parallel zu den im Plan eingetragenen Firstrichtungen verlaufen.

### 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO) erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

### 1.5 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Die erforderlichen Garagen und Stellplätze sollen nach Planvorlagen im Baugenehmigungsverfahren des Hauptgebäudes beurteilt werden können.

Vor jeder Garageneinfahrt ist eine Abstellfläche von mind. 5 m Länge auf privatem Gelände herzustellen. Garagen müssen zu den Erschließungsstraßen einen seitlichen Mindestabstand von 1,50 m einhalten.

Auf eine einfügsame Stellung der Garagen wird erhöhte Beachtung erwünscht. Es wird empfohlen, die Garagen in das Hauptgebäude zu integrieren. Freistehende, oberirdische Garagen sind mit Satteldächer von mind. 25° Dachneigung zu versehen. Die Firstrichtung soll dem Hauptgebäude entsprechen. Garagen, deren Dachflächen in den Hang hineinragen würden, dürfen auch mit Flachdächern mit max. 5° Dachneigung ausgeführt werden.

Werden auf benachbarten Grundstücken Garagen entlang von Grundstücksgrenzen (Grenzgaragen) geplant, so ist erwünscht, daß diese nebeneinander an der gemeinsamen Grundstücksgrenze angeordnet werden.



angezeigt am 04. FEB. 1993  
LANDRATSAMT WALDSHUT

### 1.6 Neben- und Versorgungsanlagen

Genehmigungspflichtige Nebenanlagen sind nur innerhalb der als überbaubar ausgewiesenen Flächen (innerhalb der Baugrenzen) zulässig.

Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen außerhalb der als bebaubar ausgewiesenen Fläche zugelassen werden, soweit sie nicht zweckmäßig in den öffentlichen Verkehrsflächen Platz finden.

### 1.7 Grünflächen

Im Bebauungsplan sind einzelene Flächen ausgewiesen auf denen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu erfolgen hat.

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

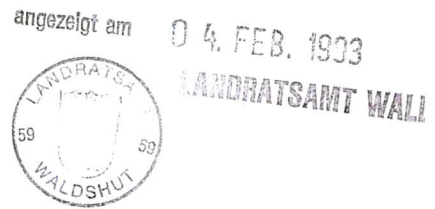
=====

### 2.1 Baugestaltung (§ 13 (1) und (2) LBO i.V.m. § 27 LBO

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit einer Neigung von 35° - 42° auszuführen. Dächer von Garagen und Nebengebäuden können bis zu 30 % flacher ausgeführt werden als die Dächer der Hauptgebäude.

Die Firstrichtung der Gebäude bzw. Gebäudehaupttrichtung ist entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan auszuführen. Dachvorsprünge an Ortsgängen und Traufen sollen mind. 0,80 m betragen. Zur Außengestaltung der Gebäude sind landschaftlich übliche Materialien zu verwenden. Auffallende und grell wirkende Farben sind zu vermeiden.

Antennenanlagen auf Dachflächen und an der Außenwand der Gebäude sind nicht gestattet. Zur Sicherung eines optimalen Rundfunk- und Fernsehempfanges, der nach den topographischen Gegebenheiten nur durch eine leistungsfähige Anlage an einem geeigneten Standort erreicht werden kann, wird der Anschluß an eine Gemeinschaftsanlage empfohlen.



### 2.1.2 Dachaufbauten sind zulässig

Dachgauben und Dachaufbauten sind nur bei Satteldächern mit einer Hauptdachneigung von mind. 25° (Altgrad) zulässig.

Dachgauben und Dachaufbauten sind so zu wählen und so zu gestalten, daß sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise und der Bauteile miteinander übereinstimmen und nicht verunstaltend wirken.

Dachgauben, Dachaufbauten, Querhäuser und überdachte Dachterrassen sind mit einer Dachneigung von 0° bis 5° und 20° bis 45° zulässig.

Um die Dominanz des Hauptdaches nicht zu beeinträchtigen, darf die gesamte Länge aller Gauben bis maximal 2/3 der Länge der jeweiligen Hauptdachseite nicht überschreiten.

Mit den Gauben ist ein Abstand von 1,5 m zum Ortgang einzuhalten. Gemessen wird jeweils von Aussenkante Dach bis Aussenkante Dach.

Der Anschnitt der Gauben und Aufbauten mit dem Hauptdach muß senkrecht gemessen mindestens 0,30 m unter Oberkante Hauptfirst liegen.

### 2.2 Höhenlage der Gebäude

Die max. Traufhöhe der Gebäude darf 7,00 m betragen. Die Traufhöhe wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut.

### 2.3 Einfriedigungen und Vorgärten

Es sind nur heimische naturständige Hecken und Gehölze zu verwenden.



Alle Einfriedigungen entlang der Straße und seitlich bis zur Verlängerung der vorderen Hausflucht sind nur bis zu 0,80 m Höhe zugelassen. Die übrigen Einfriedigungen sind unter Hinweis auf die nachbarrechtlichen Bestimmungen zulässig.

Massive Einfriedigungen und Sockel sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

#### 2.4 Gestaltung der Stellplatzflächen und Zufahrtswege

Garagenvorplätze und Stellplätze sind mit Pflaster, wassergebundenen Belägen oder Rasensteinen zu befestigen. Eine gestalterische Einbeziehung der Stellplatzflächen in die Vorgartenfläche ist anzustreben.

Eine Absperrung mit Sicherungsketten, Schlagbäumen und dergleichen ist unzulässig.

#### 2.5 Grundstücksgestaltung

Auffüllungen und Abtragungen bzw. Terrassierungen sind so durchzuführen, daß die gegebenen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen. Auffüllungen und Abtragungen werden auf  $\pm 1,50$  m begrenzt. Größere Geländeänderungen können als Ausnahmen zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, daß allseitig eine Böschungsneigung von 1 : 1,5 eingehalten wird und keine Stützmauern erforderlich sind, dies zu erreichen.

Werden Stützmauern geplant, so sind diese seitlich und talseitig der Gebäude auf 1,20 m und bergseitig der Gebäude auf 2,50 m zu begrenzen.

Auffüllungen und Abtragungen gegenüber dem bisherigen Gelände sind im Baugesuchsverfahren mit ausreichenden Unterlagen zu belegen.

angezeigt am 04. FEB. 1993  
LANDRATSAMT WALDSHUT



- 7 -

Bei umfangreichen Eingriffen in den Hang (Baugruben, Straßen) sind zur Vermeidung von Hanginstabilitäten objektbezogene ingenieurgeologische Beratungen zu veranlassen.

Eine Bepflanzung des Grundstücks mit landschaftstypischen Sträuchern und Bäumen ist vorzunehmen.

Stühlingen, den 30.11.92

Der Architekt:

  
ERICH BÜCHE FR. ARCHITEKT  
7864 STÜHLINGEN - Tel. 077 44 / 3 42

Bürgermeisteramt

Der Bürgermeister:



292  
3  
4  
95

# STADT STÜHLINGEN

## ORTSTEIL: BETTMARINGEN

### BEBAUUNGSPLAN

In Kraft getreten  
am: 31. März 1993

### GEWANN: UNTERE BREITE

### LAGEPLAN

M 1 : 10000

#### PLANZEICHEN :

#### NUTZUNGSSCHABLONE :

MD DORFGEBIET §5 Bau NVO  
MI MISCHGEBIET §6 Bau NVO  
WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET §4 Bau NVO  
I, II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE  
GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL §16 Bau NVO  
GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL  
σ OFFENE BAUWEISE

angezeigt am

04. FEB. 1993



LANDRATSAMT WALDSHUT

△ ED NUR EINZEL- U. DOPPELHÄUSER  
35° - 42° DACHNEIGUNG DER SATTELDÄCHER

WA	II
GRZ	GFZ
△ ED	0
35° - 42°	

■ RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH §9 Abs 7 Bau GB

--- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

-x- AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

— BAUGRENZE §23 Abs 3 Bau NVO

▨ STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN (STRASSE/GEHWEG) §9 Abs 1 NR. 11 Bau GB

↔ ELT. FREILEITUNG

|||| BÖSCHUNGEN

○○○○ OFFENTL. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN §9 Abs 1 Nr. 25

●● ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG §16 Abs 5 Bau NVO

--- MIT LEITUNGSRECHT BELASTETE FLÄCHE §9 Abs 1 NR. 21 Bau GB

GA STANDORTVORSCHLAG GARAGEN

↔ FIRSTRICHTUNG §73 LBO

— HÖHENLINIE NACH EINEM METER

▲▲▲ SICHTFELD, BEPFLANZUNG MAX. 80cm HOCH

STÜHLINGEN, DEN 22.11.1991

GEÄNDERT: 15.06.92 U. 30.11.92

DER ARCHITEKT :

DER BÜRGERMEISTER :

ERICH BÜCHE  
ING. FREIER ARCHITEKT  
AM SONNENRAIN 3 - TEL. 342  
7894 STÜHLINGEN

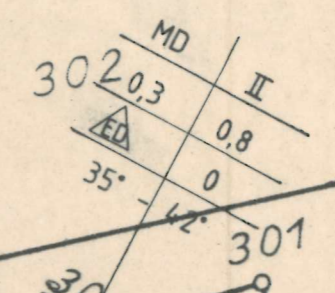
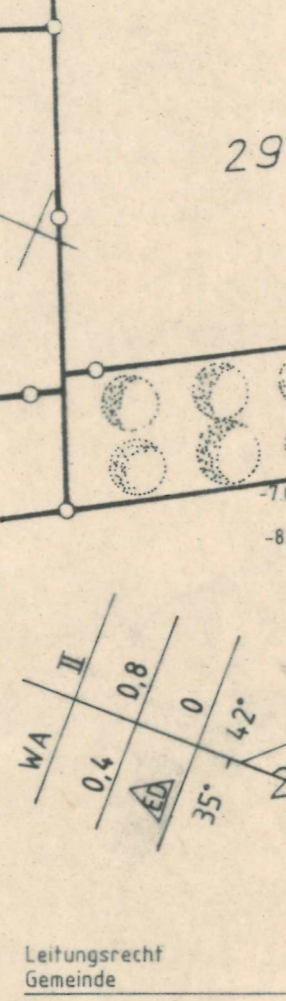
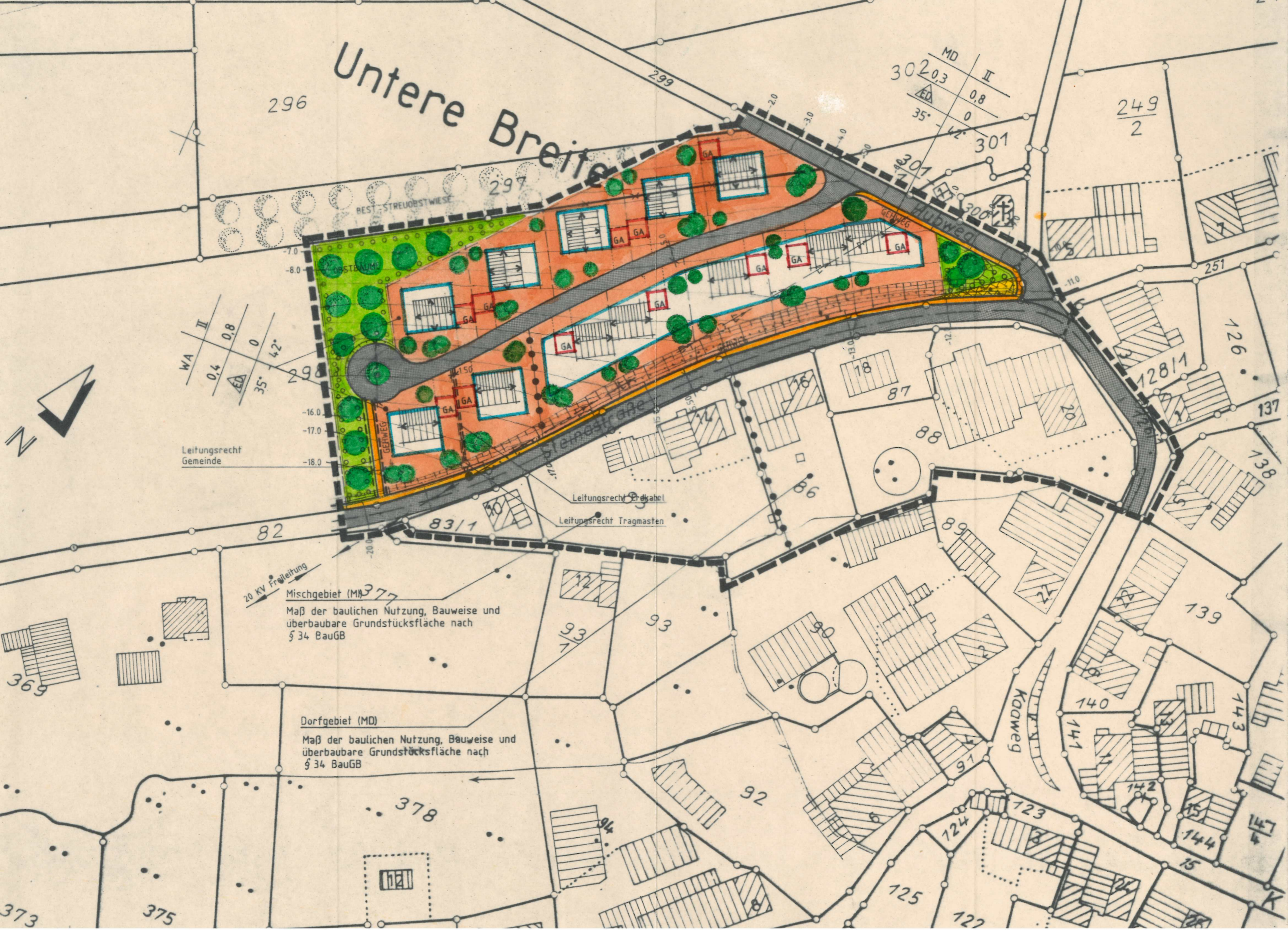


*[Handwritten signature]*

32



# Untere Breite



Leitungsrecht Gemeinde

Leitungsrecht Kabel

Leitungsrecht Tragmasten

20 KV Freileitung  
Mischgebiet (MA)  
Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche nach § 34 BauGB

Dorfgebiet (MD)  
Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche nach § 34 BauGB

- ST
- DE
- ER
- ING
- AM S
- 789