

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das / die Gewann(e)

" Grubäcker " und " Hinter Gärten "

in 7891 Weizen

Genehmigt

Waldshut, den

Landratsamt



A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) (BBauG)
2. §§ 1—23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429) (BauNVO).
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Plangehalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. 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

Baugebiet

(bei einheitlichem Baugebiet)

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist

- ~~reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO.~~
- allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
- gemäß § BauNVO.

oder

§ 1

Baugebiete

(bei Gliederung in verschiedene Baugebiete)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Baugebiete gegliedert. Die Festsetzung von Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan.

§ 2

Ausnahmen

(bei einheitlichem Baugebiet):

Soweit in ~~§ 3 / § 4 / § BauNVO~~ Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese — nicht — Bestandteil des Bebauungsplanes.

oder

Soweit nach § 3 / § 4 / § BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.

(bei Gliederung in verschiedene Baugebiete):

Soweit in den einzelnen Baugebieten nach den §§ 2—9 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese — nicht — Bestandteil des Bebauungsplanes.

oder

Soweit in den einzelnen Baugebieten nach den §§ 2—9 BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese in dem jeweiligen Baugebiet allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.

§ 3

Festsetzungen im Gestaltungsplan

Festsetzungen nach § 3 Abs. 4 / § 4 Abs. 4 BauNVO (beschränkende Festsetzungen in Wohngebieten) und nach § 10 BauNVO (Festsetzung der Grundfläche bei Wochenendhausgebieten) erfolgen durch Eintragung im Gestaltungsplan.

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind
- unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig
 - ~~unzulässig~~
 - nur in folgendem Umfange zulässig:

- (2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen — ~~nicht~~ — zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5

Allgemeines

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.
- (2) Die zulässige Geschößflächenzahl ergibt sich aus der Vervielfachung von festgesetzter Grundflächenzahl und festgesetzter Zahl der Vollgeschosse. § 17 BauNVO bleibt unberührt.

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Gestaltungsplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.
- (2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
- (3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO — ~~nicht~~ — zugelassen werden. Bei eingeschossigen Wohngebäuden mit Steildach kann der Ausbau des Dachgeschosses ausnahmsweise zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 7

Bauweise

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt werden.
- (3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 8

Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO — ~~nicht~~ — zulässig.

§ 9

Grenz- und Gebäudeabstand

- (1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens
- 3,00 m — 4,00 m — 5,00 m —
- betragen.

(2) — Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf das Maß von

— ~~6,00 m~~ — ~~8,00 m~~ — 10,00 m —

nicht unterschreiten. —

— Die Summe der seitlichen Grenzabstände muß mindestens

— ~~6,00 m~~ — ~~8,00 m~~ — 10,00 m —

betragen, wobei der geringste Abstand

— ~~3,00 m~~ — ~~4,00 m~~ — 5,00 m —

betragen muß.

(3) Weitergehende Fenster- und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.

IV. Baugestaltung

§ 10

Gestaltung der Bauten

(1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,00 m und bei zweigeschossigen und dreigeschossigen Gebäuden mindestens 11,00 m betragen. Hausgruppen dürfen nicht länger als — 30,00 m — m — sein. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden.

(2) Die Höhe der Gebäude darf

— von ~~Straßenoberkante~~ —

— vom natürlichen Gelände —

— vom eingeebneten Gelände —

bis zur Traufe betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden — 3,50 m — 4,00 m — 4,50 m — 4,20 m

bei zweigeschossigen Gebäuden — 6,00 m — ~~6,50 m~~ — ~~7,00 m~~ —

bei dreigeschossigen Gebäuden — 9,00 m — 9,50 m — 10,00 m —

(3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als

— ~~0,30 m~~ — 0,45 m — ~~0,60 m~~ — ~~0,80 m~~ — 1,00 m —

betragen. Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens ist im Gestaltungsplan für jedes Grundstück/Vorhaben festgesetzt. Sie ist bezogen auf Meereshöhe NN.

Fixpunkt: = NN

(4) Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude talseitig mit einem Hauptgeschoß mehr als im Gestaltungsplan vorgesehen in Erscheinung treten, sofern dies im Gestaltungsplan nicht bereits berücksichtigt ist.

(5) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

(6) Fensteröffnungen sind hinsichtlich ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.

(7) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden betragen, soweit im Gestaltungsplan keine weitergehenden Beschränkungen festgesetzt sind: siehe Gestaltungsplan

— beim Steildach: mindestens ~~48°~~

— beim flachgeneigten Dach: höchstens ~~32°~~

Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.

(8) Ein Kniestock ist ~~nur~~ zulässig: Traufhöhe ist maßgebend

— ~~beim eingeschossigen Haus mit Steildach bis höchstens 0,80 m,~~

— ~~beim ein- und zweigeschossigen Haus mit flachgeneigtem Dach bis höchstens 0,30 m.~~

(9) Im Dachraum dürfen Wohnungen und Wohnräume ~~nur~~ bei Hauptgebäuden mit Steildach eingebaut werden. Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist ~~nur~~ der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nichtausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.

DACHGAUPEN-S.

(10) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach gestattet. Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird. In keinem Falle darf die Gesamtlänge der Dachgaupen bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als ein Drittel, bei Walmdächern an der Längsseite mehr als ein Viertel und an der abgewalmten Seite mehr als ein Sechstel der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gaupen soll, im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen, nicht mehr als 0,90 m betragen. Die Gaupen sollen als durchgehendes Lichtband ausgebildet werden. Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 2 bis 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepaßt werden.

§ 11

Nebengebäude und Garagen

- (1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
- (2) Die im rückwärtigen Grundstücksteil freistehend vorgesehenen Nebengebäude und die Garagen zweier benachbarter Grundstücke sind zu einem Baukörper zusammenzufassen, soweit der Gestaltungsplan keine besonderen oder abweichenden Festsetzungen trifft.
- (3) Nebengebäude müssen, sofern es sich nicht um landwirtschaftliche Gebäude handelt, eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

§ 12

Einfriedigungen

- (1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an 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 —
 - einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung —
 - quadratisches Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung —Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von — 1,00 m — 1,20 m — nicht überschreiten. Für die Höhe der Einfriedigungen gilt § 2 der Kreisbausatzung für den Landkreis Waldshut vom 20.8.1958.
- (2) In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
- (3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 13

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- (1) 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.
- (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 geplant und befestigt werden.

§ 14

Entwässerung

- (1) Häusliche Abwässer sind
 - ~~unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten (bei zentralen Kläranlagen) —~~
 - in Hauskläranlagen zu leiten und nach Klärung in das Ortskanalnetz abzuführen. Die Hauskläranlagen müssen der DIN 4261 entsprechen (bei Ortskanalnetz ohne zentrale Kläranlagen) —
 - ~~in besondere Klärgruben (Dreikammersystem) abzuführen und nach Klärung in wasserrechtlich zulässiger Weise abzuleiten. (wo keine öffentliche Abwasserbeseitigungsanlagen vorhanden sind.)~~
- (2) Die für die Hausentwässerungsanlagen erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

§ 15

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Bebauungsvorschriften gilt § 31 BBauG bzw. § 94 LBO.

Die Gemeinde:



Der Architekt :

GERHARD BRÜDERLIN
ARCHITEKT
7891 HORHEIM
GARTENSTRASSE 12

GEMEINDE WEIZEN

K R E I S W A L D S H U T

TEILBEBAUUNGSPLAN
GEWANN GRUBÄCKER




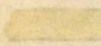
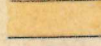

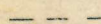


STRASSEN + BAULINIENPLAN

M. 1:1000

Genehmigt
15. Juli 1968
Waldshut, den _____

Landratsamt



-  NEUFESTZUSETZENDE STRASSENLINIE
-  NEUFESTZUSETZENDE BAULINIE
-  GRENZE DES PLANUNGSGEBIETES
-  PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
-  STRASSEN
-  BESTEHENDE GRENZEN
-  GEPLANTE GRENZEN
-  HINTERE BAUGRENZE
-  ZUGANGSVERBOT

WEIZEN DEN -1. März 1967

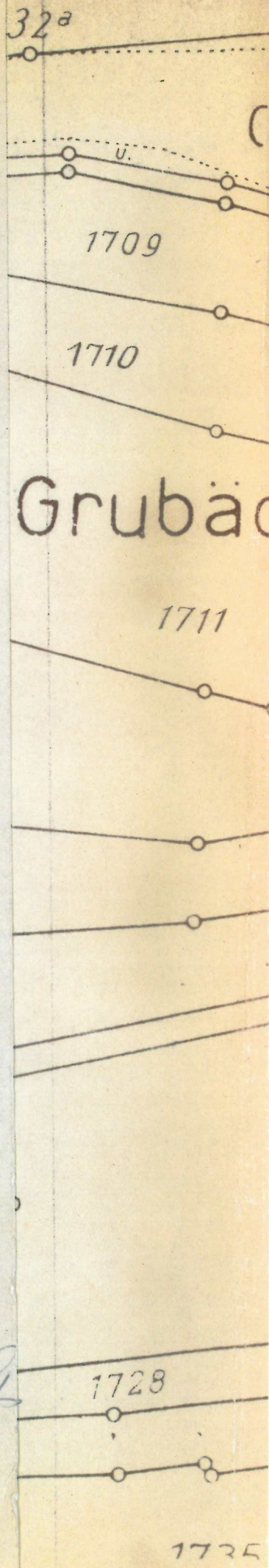
DER BÜRGERMEISTER :

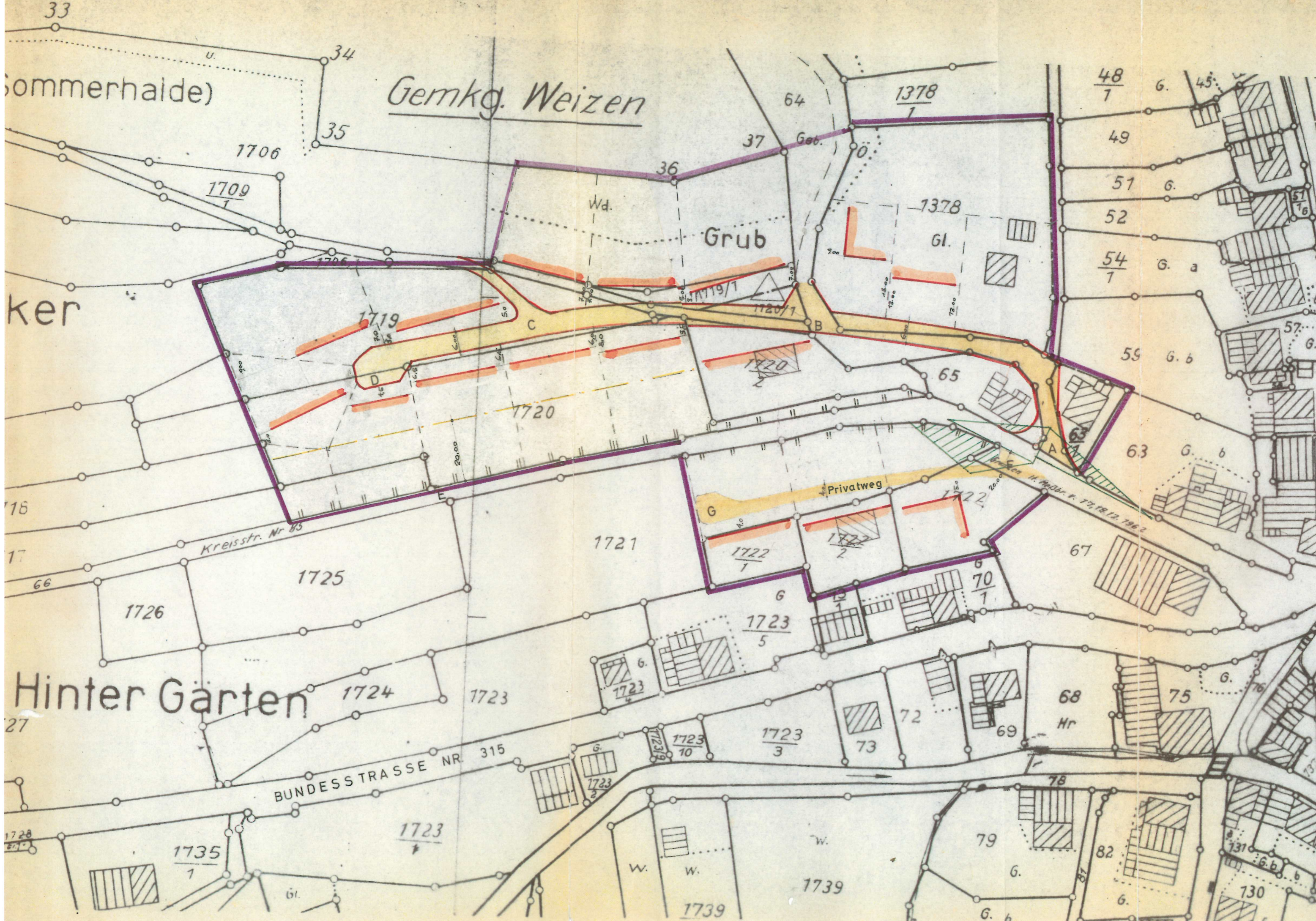


DER PLANFERTIGER :

GERHARD BRÜDERLIN
ARCHITECT
7891 HORHEIM
GARTENSTRASSE 12

ANLAGE 2 FERTIGUNG 1





Sommerhalde)

Gemkq. Weizen

ker

Hinter Gärten

Kreisstr. Nr 85

BUNDESSTRASSE NR. 315

Grub

Privatweg

1706

1709
1

35

1719

1720

1721

1725

1726

1724

1723

1728

1735
1

1723

1739

1739

1378
1

48
7

37

64

49

51

52

54
1

59

63

67

68
Hr

75

79

82

130

Wd.

1378

Gl.

65

G

1722
1

1723
5

1723
3

1723
10

70
1

72

73

78

G. b

G. b

G. b

C

B

A

G. b

G. b

G.

G.

G.

G.

G. b

G. b

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

T

U

V

W

X

Y

Z

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

GEMEINDE WEIZEN

K R E I S W A L D S H U T

TEILBEBAUUNGSPLAN
GEWANN GRUBÄCKER

GESTALTUNGSPLAN

M. 1:1000

Genehmigt
Waldshut, den 15. Juli 1968
Landratsamt



NEUE GEBÄUDE



GESCHOSSZAHL 2

Ballgeschoss, 1. Obergeschoss

DACHNEIGUNG 18°-24°



GESCHOSSZAHL 1

Vollgeschoss, 1. Obergeschoss

DACHNEIGUNG 26°-32°



GESCHOSSZAHL 1

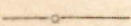
DACHNEIGUNG 45°-48°



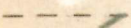
NEBENGEBÄUDE



STRASSEN



BESTEHENDE GRENZEN



GEPLANTE GRENZEN

WEIZEN, DEN -1. März 1967

DER BÜRGERMEISTER:



DER PLANFERTIGER:

Gerhard Brüderlin
GERHARD BRÜDERLIN
ARCHITEKT
7891 HORHEIM
GARTENSTRASSE 12

ANLAGE 3 FERTIGUNG 1

