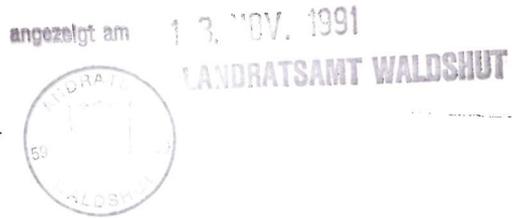


Textteil



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

zum Bebauungsplan für das Gewann "Doräcker" der Stadt Stühlingen, Orts-
teil Weizen, Landkreis Waldshut

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1, 2, 2 a, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976
(BGBL. I S. 2256) (BBauG) in der Fassung vom 06.07.79
(BGBL. I S. 949)
" In Verbindung mit der Überleitungsvorschrift zum Baugesetz-
buch § 233 ").
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grund-
stücke (Baunutzungsverordnung) vom 15.09.1977
(BGBL. I S. 1764) (BauNVO).
3. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne
sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung)
v. 30.07.1981 (BGBL. I S. 833).
4. § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der
Fassung vom 28.11.83 (Ges.BL. S. 770, ber. 1984 S. 519)
5. § 4 der Gemeindeverordnung für Baden-Württemberg in der derzeit
geltenden Fassung.



B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiete

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Allgemeines Wohngebiet -WA- nach § 4 BauNVO.

§ 2

Ausnahmen

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

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

1. Nebenanlagen, soweit sie Gebäude sind, sind im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unter den dort genannten Voraussetzungen nur innerhalb der als bebaubar ausgewiesenen Flächen zulässig.
2. 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.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines



Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der Geschoßflächenzahl jeweils als Höchstwerte gemäß § 17 BauNVO.

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl und der Geschoßflächenzahl, erfolgt durch Planeintrag.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 6

Bauweise

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist offene Bauweise festgesetzt.
2. Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Planeintragungen maßgebend.

IV. Baugestaltung

§ 7

Gestaltung der Bauten

Die Dachgestaltung ergibt sich aus der Eintragung im Lageplan. Die Gebäude sind talseitig zwei- und bergseitig eingeschossig auszuführen. Die Sockelhöhe der Gebäude soll möglichst gering gehalten werden, ebenso die Kniestockhöhe. Die Traufhöhen der Gebäude dürfen max. 7,00 m betragen gemessen talseitig in Gebäudemitte von der bestehenden natür-



lichen Oberfläche des Gebäudes bis zum Schnittpunkt Außenwand - Dachhaut.

Dachgaupen sind 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.

DACHGAUPEN-S.

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 die Gemeinschaftsanlage der Stadt Stühlingen vorgeschlagen.

§ 8

Abwasserbeseitigung

Bei dem relativ steilen Hang des Baugebiets ist bei stärkeren Niederschlägen und bei Schneeschmelze mit flächig abfließendem Wasser zu rechnen. Maßnahmen zur sicheren Wasserableitung sind durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu treffen.

Das Oberflächenwasser und die häuslichen Abwässer sind in ungeklärtem Zustand dem öffentlichen Kanal zuzuleiten. Eine Anschlußmöglichkeit an den noch zu erstellenden öffentlichen Kanal ist bis Mitte 1990 zu erwarten.



Garagen und Einstellplätze

Die erforderlichen Garagen und Stellplätze sollen nach Planvorlagen im Baugenehmigungsverfahren des Hauptgebäudes beurteilt werden können. Vor jeder Garage ist ein Stauraum von mind. 5,00 m, gemessen von der Straßenbegrenzung, auf privatem Gelände zu erstellen. Garagen oberhalb von Erschließungsstraßen müssen zu diesen einen Abstand von mind. 2,0 m einhalten.

§ 10

Einfriedigungen

1. Einfriedigungen sind den zusammenhängenden Grünflächen anzupassen. Naturständige Hecken und Gehölze in aufgelockerter Anordnung sind zu bevorzugen.
2. Einfriedigungen entlang den Straßen und von dort grundstückeinwärts bis zur Verlängerung der Gebäudeflucht dürfen max. 0,80 m hoch sein.
3. Massive Einfriedigungen und Sockel sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m gestattet.

§ 11

Grundstücksgestaltung

1. 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 Abgrabungen 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 1,00 m und bergseitig der Gebäude auf 2,50 m zu begrenzen.

2. Auffüllungen und Abtragungen gegenüber dem bisherigen Gelände sind im Baugesuchsverfahren mit ausreichenden Unterlagen zu belegen. Bei umfangreichen Eingriffen in das Hanggefüge sind zur Vermeidung von Hangrutschungen objektbezogene ingenieurgeologische Untersuchungen und Beratungen zu veranlassen.
3. Eine Bepflanzung des Grundstücks mit landschaftstypischen Sträuchern und Bäumen ist anzustreben.

Stühlingen, den 06.03.89

Bürgermeisteramt

Der Architekt:

ERICH BÜCHE
ING. FREIER ARCHITEKT
AM SONNENRAIN 3 - TEL. 3 42
7894 STÜHLINGEN



Der Bürgermeister:

angezeigt am

13. NOV. 1991



LANDRATSAMT WALDSHUT

STADT STÜHLINGEN

ORTSTEIL: WEIZEN

BEBAUUNGSPLAN DORÄCKER

LAGEPLAN M. 1:1000

angezeigt am 13. NOV. 1991



LANDRATSAMT WALDSHUT

* in II geändert gem. Schreiben des LRA vom 30.12.91, GR-Beschl. vom 03.02.92

ZEICHENERKLÄRUNG

*	WA	I+U	WA		ALLGEMEINES WOHNGEBIET I+U=2 VOLLGESCHOSSE (U=TALSEITIGES SOCKELGESCHOSS)
	GRZ	GFZ	I+U II		
	△	○	GRZ		GRUNDFLÄCHENZAHL
			GFZ		GESCHOSSFLÄCHENZAHL
			○		OFFENE BAUWEISE
			△		SATTELDACH, ... ° NEIGUNG

	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH BA.1
	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH BA.2
	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
	GRÜNFLÄCHEN
	PFLANZEMPFEHLUNG
	NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
	AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
	BAUGRENZE
	BOSCHUNGEN
	HÖHENSCHICHTLINIEN: Δh=1.00m
	UMSPANNSTATION
	FIRSTRICHTUNG DER HAUPTGEBÄUDE
	STANDORTVORSCHLAG GARAGEN
	MIT LEITUNGSRECHTEN BELASTETE FLÄCHEN

STÜHLINGEN, DEN 06. MÄRZ 1989

DER ARCHITEKT:

ERICH BOCHNER ARCHITEKT
7894 STÜHLINGEN TEL. 077 447 3 42



DER BÜRGERMEISTER:

