

Fertigung 3  
Bebauungsplan

Genehmigt gemäß § 41 des Bundesbaugesetzes vom 20. 6. 1960  
(BGBl. I S. 341)

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Gewann "Bungertäcker"  
der Gemeinde Berwangen, Landkreis Waldshut.

Landratsamt Waldshut  
Waldshut, den 8. Dez. 1975

A. Rechtsgrundlagen:

1. Par. 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. S. 341) (BBauG).
2. Par. 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Nov. 1968 (BGBl. I S. 1237) (BauNVO).
3. Par. 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19. Jan. 1965 (BGBl. I S. 21).
4. Par. 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 208).
5. Par. 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und III Abs. 1, 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20. 6. 72 (Ges. Bl. S. 352) (LBO).

B. Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung

Par. 1

Baugebiet

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

Par. 2

Ausnahmen

Von den in Par. 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen.



## Bebauungsplan

Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBl. I. S. 341)

Par. 3

### Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen im Sinne des Par. 14 Abs. 1 sind nicht zulässig. Versorgungsanlagen i.S. Par. 14, Abs. 2 Baulandnutzungen als Ausnahmen zugelassen werden, wenn sie für das Wohnen keine nachteiligen Folgen haben und sich der Gesamtanlage des Gebietes unterordnen.

Landratsamt Waldshut

Waldshut, den 8. Dez. 1975



Par. 4

### Gemeinbedarf

Flächen für die von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücke sind nach Par. 9, Abs. 1, Ziffer 2 BBauG besonders ausgewiesen. Die Festsetzung und Begrenzung erfolgt durch Planeintrag.

## II. Maß der baulichen Nutzung

Par. 5

### Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschößflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) sowie der Eintragung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze).

## III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Par. 6

### Bauweise

1. Festgesetzt wird die offene Bauweise.
2. Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sind die Planeintragungen maßgebend.
3. Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung von  $25^{\circ}$  -  $30^{\circ}$  auszuführen.
4. Doppelhäuser müssen gleichzeitig geplant und einheitlich gestaltet werden. Die Bauausführung soll gleichzeitig vorgenommen werden.



5. Kniestock sind erlaubt: eingeschossig 0,30 m hoch  
zweigeschossig 0,80 m hoch  
gemessen bis Oberkante Fußpfette

Par. 7

Überbaubare Grundstücksflächen

1. Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgt durch maßlichen Eintrag im Bebauungsplan.  
2. Die Flächen für Garagen sind gesondert **Gebiet 11** des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBl. I. S. 341) aber nicht verbindlich.

Bebauungsplan

Landratsamt Waldshut  
8. Dez. 1975

IV. Baugestaltung

Par. 8

Gestaltung der Bauten

1. Die Grenz-, Fenster- und Gebäudeabstände werden durch Planeintrag bzw. durch Par. 7 - 11 LBO geregelt.  
2. Die Dachneigungen sind im Par. 6 festgelegt.  
3. Dachaufbauten oder Dachgaupen sind nicht gestattet.  
4. Für die Dacheindeckung ist dunkles, nicht glänzendes Material zu verwenden.

Waldshut, den \_\_\_\_\_



Par. 9

Garagen

1. Garagen dürfen zeitlich nicht vor Errichtung des Hauptgebäudes erstellt werden.  
2. Die Dächer sämtlicher freistehender Garagen sind als Flachdächer auszubilden; die Höhe über der festgelegten Geländeoberfläche darf bei PKW-Garagen nicht über 2,50 m betragen, sofern Par. 7, Abs. 3 LBO nichts anders bestimmt.  
3. Vor jeder Garage mit direkter Zufahrt von öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstellplatz ausreichender Tiefe (mind. 5,50 m) auf privatem Gelände anzulegen. Eine Ausnahme hiervon kann den Garagen am Ende des Wendehammers erteilt werden.



5. Mehrere Garagen auf einem Grundstück dürfen nicht als Einzelbauten erstellt werden, sondern sind zu einer Gruppe zusammenzufassen. Ebenso sind freistehende Garagen benachbarter Grundstücke zu vereinigen.

Bebauungsplan  
Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 8. 1960  
Landratsamt Waldshut  
Waldshut, den 8. Dez. 1975

Par. 10

Einfriedigungen

1. Einfriedigungen sind für die einzelnen Straßenzüge bzw. die zusammenhängenden Grünflächen einheitlich zu gestalten. Es sind naturständige Hecken oder Gehölze zu bevorzugen.
2. Alle offenen Einfriedigungen an Straßen und alle seitlichen Einfriedigungen bis zur Verlängerung der Gebäude-Vorderflucht hinein sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zugelassen. Die übrigen Einfriedigungen sollen nicht über 1,20 m hoch sein.
3. Massive Einfriedigungen und Sockel sind nur bis zu einer freien Höhe von 0,50 m gestattet. Die Verwendung von stark farbigen Kunststeinen sowie Stacheldraht ist untersagt.
4. Alle Einfriedigungen an Straßen ohne Gehwege sind von der Straßenkante 0,50 m auf privaten Grundstücken zurückzusetzen.



Par. 11

Vorgärten und Grundstücksgestaltung

1. Vorgärten sind als geordnete Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
2. Vorplätze und private Verkehrsflächen müssen planiert und befestigt werden.
3. Bei der Grundstücksgestaltung soll die natürliche Geländeform möglichst erhalten bleiben. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen.



Par. 12

Besondere Bedingungen

Für die Grundstücke entlang der Kreisstraße K 98 wird ein Zufahrtsverbot festgelegt.

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Schutzfläche sind bauliche Anlagen jeder Art, auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO nicht zulässig.

Dettighofen - Waldshut, den 2. Januar 1975'

Bürgermeisteramt

Der Bürgermeister:

Der Planer:



.....  
*St. Hand*

**FRITZ SIMONIS**  
Ing. Büro für Wasserwirtschaft  
789 WALDSHUT  
Eschbacherstr. 40 Tel. 07751/3358

.....  
*franzis*

Ing. (grad)

**Bebauungsplan**

Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960  
(BGBl. I S. 34)

Landratsamt Waldshut  
8. Dez. 1975

Waldshut, den .....

