

Bebauungsplan- / Änderung- / Erweiterung-

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes

- Textteil - genehmigt**Bebauungsvorschriften**

Waldshut-Tengen, den 04.05.2024

zum Bebauungsplan für das Gewann "Berg" im Ortsteil
Eichberg der Gemeinde Dettighofen im Landkreis
Waldshut

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 bis 2a, 8 bis 10 des Bundesbaugesetzes vom 18.08.76
(BGBl. I S.2256) (BBauG) in der geänderten Fassung
vom 06.07.79 (BGBl. I S.949)
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der
Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. v. 15.09.77
(BGBl. I S.1763) (BauNVO)
3. §§ 1 - 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und
die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung)
vom 30.07.81 (BGBl. I S.833) (PlanzVO)
4. § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg v.28.11.83
(Ges.Bl. S.770).

B. FestsetzungenI. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 BBauG)1. Art der Nutzung1.1 Baugebiet

Die gesamten festgesetzten Baugebiete sind Allgemeines
Wohngebiet - WA nach § 4 BauNVO.

1.2 Zulässige Anlagen

- 1.21 Die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauNVO sind nicht Bestand-
teil des Bebauungsplanes.
- 1.22 Auf dem planlich festgesetzten Teilgebiet des Bebauungs-
planes ist nach § 4 Abs.4 BauNVO festgelegt, daß dort
Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen.

Bebauungsplan - Änderung - / Erweiterung

- 1.3 Von Bebauung freizuhaltende Flächen des Baugesetzes
Die zur Sicherstellung der landschaftlichen Einbettung in das Planungsgebiet einbezogenen, von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind im Planteil mit ihrer Nutzung gesondert festgesetzt. Waldshut-Flächen 04.05.2024

2. Maß der baulichen Nutzung



2.1 Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschößflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der jeweils im Einzelnen überbaubaren Grundstücksfläche.

2.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 2.21 Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nach 2.1 erfolgen durch Planeintrag im Zeichnerischen Teil.
- 2.22 Die Zahl der Vollgeschosse ist zwingend festgesetzt, wobei anzurechnende Untergeschosse im Hanggebiet gesondert ausgewiesen sind.
- 2.23 In der Anrechnung der Unter- und Dachgeschosse gelten die Begriffsbestimmungen von § 2 Abs. 5 LBO.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Bauweise

- 3.11 Für das gesamte Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 3.12 Im gesamten Baugebiet sind nur Einzelhäuser zulässig. Dabei können die im Teilbereich zulässigen zwei Wohnungen pro Wohngebäude in vertikaler Trennung (folglich in Doppelhausform) errichtet werden.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

- 3.21 Die Festsetzung von allseitigen Baugrenzen erfolgt durch maßlichen Planeintrag der Grenz- und Straßenabstände. Damit sind die überbaubaren Grundstücksflächen festgelegt.
- 3.22 Die Zulässigkeit von Nebengebäuden nach § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird gemäß § 23 Abs.5 BauNVO dahingehend eingeschränkt, daß dort keine oberirdischen Gebäude im Sinne von § 2 Abs.2 LBO zugelassen sind.
- 3.23 Die Flächen für Garagen sind mit ihren Zufahrten gesondert dargestellt. Die Aufnahme wurde aus der städtebaulichen Gesamtplanung entwickelt und soll als Planungsempfehlung dienen.

4. Stellung und Höhenlage der Gebäude

- 4.1 Die Stellung der Gebäude (Hauptfirstrichtung) ist im Zeichnerischen Teil durch Planeintrag festgesetzt.
- 4.2 Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe aller Gebäude ist möglichst gering zu halten.
- 4.3 Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) ist für alle Gebäude aufgrund von Geländeschnitten (s. Anlage III) im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Maßangabe in Höhen über NN festgesetzt, wobei Bezugspunkte im Zuge der Erschließungsplanung gegeben werden.

~~Bebauungsplan - / Änderung - /~~

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes

genehmigt

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Landratsamt Waldshut

(gem. § 9 Abs. 4 BBauG und § 73 LBO)

Waldshut-Tiengen

04. JULI 2024

1. Gestaltung der Bauten



- 1.1 In der Grundrißgestaltung sind Rechteckformen mit einer Gebäudelängsseite von mindestens 10 m anzustreben. Für die Höchstlänge der Gebäude sind die festgesetzten Baugrenzen maßgebend.
- 1.2 Für die Dachformen und Dachneigungen sind die Eintragungen im Zeichnerischen Teil maßgebend. Ruhige Dachformen sind anzustreben.
- 1.3 In Wahrung dörflicher Gestaltung sind Traufüberstände von mindestens 0,30 m, Ortgangüberstände von mindestens 0,20 m anzulegen. Dachrinnen sind vorzuhängen und nicht zu verkleiden.
- 1.4 Anstelle der vorgesehenen Satteldächer mit Mittelfirst sind ausnahmsweise auch Abwalmungen sowie gebrochene und ungleichseitige Satteldächer mit steileren Dachneigungen dann zulässig, wenn die gemäß 1.4.3 festgesetzten maximalen Firsthöhen nicht überschritten werden.
- 1.5 Dachgaupen und Dachaufbauten sind bei Dachflächen mit einer Neigung unter 35° nicht gestattet, sonst bis zur Gesamtlänge von 50 % der Trauflänge und bis zu Einzellängen von 3,0 m. Dacheinschnitte (Negativgaupen) sind nur bis zu maximal 1/3-tel der Gesamttrauflänge und bis zu 4,0 m Einzellänge gestattet.
- 1.6 In der Dachdeckung sind schwarze Farben sowie glänzend-reflektierende Oberflächen nicht zulässig. Die Dachdeckung ist in den Farben Braun bis Dunkelbraun den vorhandenen Dächern anzupassen.
- 1.7 Die Gebäudeaußengestaltung ist in Materialauswahl und Flächenbehandlung auf die dörfliche Umgebung abzustimmen. Dabei sind grelle und auffallend wirkende Farben zu vermeiden, gedeckte Farbgebung wird empfohlen.

2. Garagen und Einstellplätze

- 2.1 Sämtliche Garagen oder Einstellplätze sind in ihrer nach der Nutzung der Hauptgebäude bedingten Anzahl und Größe nach den Bestimmungen der LBO und den jeweiligen Richardsätzen zusammen mit dem Hauptgebäude zu planen. Ihre beabsichtigte Anordnung soll zusammen mit den Bauvorlagen der Hauptgebäude beurteilt werden können.
- 2.2 In Anordnung und Gestaltung der Garagen ist ein Zusammenhang mit dem Hauptgebäude anzustreben. Der Einbau in oder der Anbau an das Hauptgebäude ist in jedem Falle vorzuziehen.
- 2.3 Dachneigungen der Garagen sind bei Anbauten dem Hauptgebäude anzugleichen, bei freistehenden Garagen mit Neigung von 22-28° zu versehen. Flachdächer sind ausgeschlossen.
- 2.4 Mehrere Garagen dürfen auf einem Grundstück nicht als Einzelbaukörper erstellt werden, sondern sind zusammenzufassen. Ebenso sind Garagen benachbarter Grundstücke, soweit sie als Grenzgaragen erstellt werden, nach Möglichkeit baulich zu vereinen.
- 2.5 Vor jeder Garage mit direkter Zufahrt von öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum ausreichender Tiefe (mind. 5,50 m) auf privatem Gelände außerhalb von Grundstückseinfriedigungen anzulegen.

Bebauungsplan- / Änderung- / Erweiterung
Gemäß § 13 des Bundesbaugesetzes

Waldshut-Tiengen, 04.05.2024

3. Freiraumgestaltung

3.1 Grundstücke

- 3.11 Die vorhandenen Grundstücks-Geländeformen sind möglichst nicht zu verändern. Auffüllungen und Abtragungen sind nur für beschränkte Grundstücksteile bis zu einer Geländedifferenz von max. 1,0 m zulässig. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei sorgfältig zu berücksichtigen.
- 3.12 Jegliche beabsichtigte Geländeänderung ist im Baugesuchungsverfahren mit ausreichenden prüffähigen Unterlagen, wie Geländeschnitten an den Gebäudeaußenseiten u.a., planlich zu belegen.
- 3.13 Vorplätze und private Verkehrsflächen müssen geplant und befestigt werden. Sie dürfen nicht auf den öffentlichen Verkehrsraum entwässert werden.
- 3.14 Unbebaute Teilflächen innerhalb des Baugebiets, die nicht als Hof- und Verkehrsflächen genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Als geordnete Freiflächen sind auch die noch unbebauten Grundstücke innerhalb des Baugebiets zu unterhalten.

3.2 Einfriedigungen und Bewuchs

- 3.21 Zaunartige Abgrenzungen von Grundstücken sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Lockere Abgrenzungen mit boden-

- ständigen Hecken, Sträuchern und Gehölzen sind vorzuziehen.
- 3.22 Wo Einfriedigungen nicht zu vermeiden sind, werden Holzzäune in Naturtönung empfohlen. Die Verwendung von Maschendraht ist nur bei dichter Vorpflanzung gestattet, die Verwendung von Stacheldraht unzulässig.
- 3.23 Die Gesamthöhe von Randbewuchs oder Einfriedigungen darf an Straßeneinmündungen auf einem Sichtwinkel mit je 10 m Frontlänge die Höhe von 0,80 m ab Straßenoberkante nicht überschreiten.
- 3.24 Massive freistehende Sockel sind nur bis zu einer freien Höhe von 0,30 m zulässig. Stützmauern größerer Höhe sind durch geeignete Bepflanzung abzuschirmen.
- 3.25 Bei Einfriedigungen längs landwirtschaftlicher Nutzflächen ist den dortigen Belangen durch Rücknahme um 0,5 m von der Grundstücksgrenze Rechnung zu tragen. Ebenso müssen Einfriedigungen, Mauern oder Toranlagen an Verkehrswegen um je 0,5 m zurückversetzt werden.
- 3.25 Zur Einfügung des Baugebiets in die offene Landschaft wird als Maßnahme nach § 9 Abs.1 Ziff.25 BBauG vorgeschrieben, daß pro Grundstück der Erhalt oder die Pflanzung mindestens 1 hochstämmigen Baumes vorzusehen ist. Bei Grundstücken von über 8 ar Größe ist pro 8 ar jeweils mindestens 1 Hochstamm anzupflanzen.
- 3.26 Vorhandene Baumgruppen, Einzelbäume oder Sträucher sollen erhalten und hierzu auch während der Bauzeit sorgfältig verwahrt werden. Sie sind bei evtl. Verlust durch mindest gleichwerte Bepflanzung zu ersetzen.

Dettighofen - Rheinfelden, den 16.04.84

Bürgermeisteramt:

Der Planer:



S. Künne

W. Müller
WILHELM MÜLLER
DIPLO.-ING. FREIER ARCHITEKT
7883 RHEINFELDEN
FRIEDR.-EBERT-STR. 3 TEL. 82 81

Bebauungsplan- / Änderung- / Erweiterung

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes
Genehmigt

Landrat

Waldshut-Tiengen, den 04.05.84

