Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan "HOFSTÄTTLE"

2. Änderung

angezeigt am 12. JAN. 1993
LANDRATSAMT WALDSHUT

Gemeinde Dettighofen
Landkreis Waldshut

---

1. Rechtsgrundlagen

1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch EVertr. vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1122)

1.2 Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) geänd. durch EVertr. v. 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1122)

1.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV vom 18.12.1990, BGBl. I S.58)

1.4 Landesbauordnung für Baden - Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (Ges.Bl. Baden-Württemberg Nr. 24, S. 770), zuletzt geändert am 08.01.1990 (Ges.Bl. S. 01).

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist nach der zulässigen Art der baulichen Nutzung gemäß Planeinschrieb unterteilt in ein Allgemeines Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI) und Fläche für Gemeinbedarf (Planeintrag SO).

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA entspr. § 4 Abs. 1 in Verb. mit § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO) sind zulässig:

- Wohngebäude,

Dettingen
geöffnet am 21.05.2024 um 22:37 Uhr

angezeigt am 12. JAN. 1995
LANDRATSAMT WALDSHUT

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Im Mischgebiet (MI entspr. § 6 Abs. 1 in Verb. mit § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO) sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke sind als Ausnahme zulässig.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind unzulässig.

In der Fläche für Gemeinbedarf (Plankennzeichnung SO) ist zulässig:

- Anlagen der Verwaltung wie Rathaus o.ä.,
- Einrichtungen für soziale Zwecke (Kindergarten),
- Versammlungsräume, Veranstaltungshallen,
- Einrichtungen für sportliche Zwecke (Turnhalle).

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet ist die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4, die zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 0,7, jeweils als Höchstwert festgesetzt.

In der Fläche für Gemeinbedarf (SO) ist eine Baumassenzahl mit 1,2 festgesetzt.

Originalplan
geöffnet am 21.05.2024 um 22:37 Uhr

/03

Es sind nach Planeinschrieb ein- oder zweigeschossige Gebäude, diese teilweise mit zusätzlichem Untergeschoß (max. III), zugelassen.

Die Traufhöhe der Gebäude, gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf

bergseits bei eingeschossigen Gebäuden 4,25 m,
bei zweigeschossigen Gebäuden 8auch II + U) 6,75 m

talseits bei eingeschossigen Gebäuden 5,00 m,
bei zweigeschossigen Gebäuden (auch II + U) 7,50 m

nicht überschreiten. Das Maß ist in der Mitte der betreffenden Gebäudewand zu nehmen.

Die Firsthöhe darf bei eingeschossigen Gebäuden nicht mehr als 8,50 m, bei zweigeschossigen Gebäuden (auch II + U) nicht mehr als 11,00 m über der gewachsenen, talseitigen Geländeoberfläche liegen.

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt. Nebenanlagen und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

angezeigt am 12. JUN. 1995
LANDRATSAMT WALDSHUT

3..0 Bauordnungsrechtliche Festssetzungen

3.1 Äußere Gestaltung der Gebäude

Die Außenverkleidung bzw. der Putz soll unauffällig sein, d.h. das Landschaftsbild darf nicht beeinträchtigt werden.
Die Verwendung von reflektierenden Materialien und grellen Farben ist nicht zulässig.

3.2 Dächer

Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer zulässig. Die Hauptfirstrichtung muß dabei in Gebäudelängsrichtung verlaufen.
Die Dachneigung ist mit 25 bis 38° zulässig. Die in der Legende des Planes genannten Werte sind somit aufgehoben.

Dettighofen

geöffnet am 21.05.2024 um 22:37 Uhr

Die Dächer von Garagen sind dem Dach des Hauptgebäudes anzupassen. Sofern das Garagendach als Dachterrasse genutzt werden soll, ist auf dem Wege der Ausnahme auch ein Flachdach zulässig.

In der Fläche für Gemeinbedarf (SO) sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 25° zulässig.

Die Dacheindeckung ist nur mit Ziegeln oder Betondachsteinen in dunkelroter oder rotbrauner Farbe zulässig.

Die Firstrichtung ist nicht festgesetzt.

angezeigt am 12. DEZ. 1995
LANDRATSAMT WALDSHUT

3.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten und Zwerchgiebel (Wiederkehr) sind so zu wählen und 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.

Zulässige Dachaufbauten sind giebelständige Gaupen mit Satel- oder Walmdach (sogen. Reitergaupen, auch in der Sonderform Dreiecksgaupe),Schleppgaupen, Zwerchgiebel (Wiederkehr).

Die Gesamtlänge von Einzelgaupen darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 2,50 m und zwischen den Gaupen ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.
Der Abstand zur Traufe muß mindestens 0,90 m betragen und ist in der Dachschrägen zu messen.
Die Gaupen sind in Material und Farbe wie das Hauptdach einzudecken. Wangen und Stirnflächen sind mit Holz oder einem sonstigen der Farbe der Dachdeckung angepaßten Material zu verkleiden.

Die giebelständigen Gaupen müssen mindestens die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen. Die Firstlinie der giebelständigen Gaupen muß senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen. Die max. zulässige Breite beträgt 1,50 m.

Schleppgaupen sind ab 30 ° Dachneigung zulässig. Schleppgaupen müssen eine Mindestdachneigung von 15 ° aufweisen. Die max. zulässige Breite beträgt 3,0 m.
Der Anschnitt des Schleppgaupendaches mit dem Hauptdach muß senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

geöffnet am 21.05.2024 um 22:37 Uhr

Zwerchgiebel dürfen in ihrer Giebelbreite 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
Der Anschnitt des Zwerchgiebeldaches mit dem Hauptdach muß senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

Das Zwerchgiebeldach muß die Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen und ist wie das Hauptdach, mit demselben Material und derselben Farbe, einzudecken.

Dacheinschnitte sind in Form eines liegendenden Rechteckes (Längsseite parallel zur Dachtraufe) zulässig. Die gleichzeitige Errichtung einer Gaupe und eines Dacheinschnittes auf einer Dachseite ist allerdings unzulässig.

3.4 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m, Sockelmauern allerdings nur bis zu 30 cm Höhe zulässig.

3.5 Aufschüttungen, Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen mit mehr als 1,0 m Differenz zum bestehenden Gelände sind genehmigungspflichtig. Die bestehende und geplante Geländeoberfläche ist durch Geländeschnitte mit Höhenangaben bezogen auf Meereshöhe (NN) im Baugenehmigungsverfahren festzulegen.
Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis 2,50 m Höhe zulässig.

Dettighofen, am 13. April 1992

GEMEINDE DETTIGHOFEN

Riedmüller
Bürgermeister

angezeigt am 12. JUN. 1995
LANDRATSAMT WALDSHUT

Aufgestellt im April 1992

planungsbüro popp
waldshut - tiengen

Dettighofen

geöffnet am 21.05.2024 um 22:37 Uhr