

115

Bebauungsplan der Stadt Bad Säckingen Nr. 63 "LEIMET"

RECHTLICHE FESTSETZUNGEN (TEXT)

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1, 2, 8 und 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der 2. Novelle vom 6.7.1979 nach dem Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht (BGBl. I S 949).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1764 ff).
3. § 111 i.V. mit § 3 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 20.06.1972 (Ges.Bl. S. 351), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.02.1980 (GBl. S 16) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 22.12.1975 (Ges.Bl. 1976 S. 1), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Kommunalwahlrechtes vom 12.02.1980 (Ges. Bl. S. 119).

B. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE

1. Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt als:

- 1.1 "Reines Wohngebiet" (WR) gemäss § 3 BauNVO
- 1.2 "Flächen für Gemeinschaftsanlagen" (Kinderspielplatz) gemäss § 9 Abs. 1 Nr. 22 BBauG
- 1.3 Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO sind nicht zugelassen. Somit ist § 3 (3) BauNVO gemäss § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Freistehende Wohngebäude oder Wohngebäude in den Hausgruppen dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben.

2. Mass der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Mass der baulichen Nutzung der Grundstücke ist in der Zeichnung Teil III festgesetzt. Es wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse
- 2.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird bei den Wohngebäuden (Einzelhäuser und Hausgruppen) auf zwei begrenzt, wobei es dem Bauherrn überlassen bleibt, neben dem Erdgeschoss entweder das Dachgeschoss oder das Untergeschoss, wenn es das Geländegefälle ermöglicht (siehe unter 3. Grundstücksgestaltung) als Vollgeschoss zu errichten.

17

3. Bauweise

3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde folgende Bauweise festgesetzt:

Offene Bauweise (o) gemäss § 22 Abs. 2 BauNVO

Es sind Einzel- und Reihenhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgelegt. Die Baugrenze verläuft an der Aussenkante des Streifens, mit dem sie in der Zeichnung Teil III gekennzeichnet ist. Sollten Vermassungen vorhanden sein, sind diese verbindlich.

5. Stellplätze + Garagen-, Neben- und Versorgungsanlagen

5.1 Stellplätze und Garagen sind, wo sie nicht gesondert ausgewiesen sind, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2 Nebenanlagen für die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser können im Baugebiet als Ausnahme zugelassen werden, auch wenn hierfür im Bebauungsplan keine besonderen Flächen ausgewiesen worden sind.

5.3 Vor jeder Garage ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Stauraum von mindesten 5,50 m auf eigenem Grundstück anzuordnen.

6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

6.1 Sichtflächen an den Strasseneinmündungen sowie der zwischen der L 152 + der durch das Planzeichen Nr. 13.4 der Anlage zur PlanzV vom 30.07.1981 -BHBl. I S 833- näher bestimmten Schutzbereichsgrenze gelegene Geländestreifen sind aus Gründen der Sicherheit des Verkehrs von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Auf diesen Schutzflächen dürfen auch keine Nebenanlagen nach § 14 BauNVO errichtet werden.

7. Pflanzbindung und Pflanzgebot

7.1 In der Zeichnung (Teil III) sind Einzelbäume mit einer Pflanzbindung und mit einem Pflanzgebot belegt. Es ist verboten, die Bäume, die mit einer Pflanzbindung belegt sind zu entfernen, zu beschädigen oder sonstwie in ihrer Wirkung als Zierde und Belebung des Ortsbildes zu beeinträchtigen.

8. Leitungsrechte

- 8.1 In der Zeichnung (Teil III) sind Leitungsrechte im Bereich der westlichen Einzelhausgrundstücke festgesetzt. Diese Flächen sind von jeder Bebauung freizuhalten. Der jeweilige Grundstückseigentümer hat anfallende notwendige Reparaturarbeiten zu dulden.

9. Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen

- 9.1 Zufahrten + Zugänge (letzteres soweit kein Gehweg vorhanden ist) zur L 152 werden nicht gestattet. Die betreffenden Baugrundstücke sind daher gegen die L 152 durch eine geschlossene Einzäunung ohne Tür + Tor abzugrenzen.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

1. Gestaltung der Baukörper und Dächer

1.1 Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhen der Einzelhäuser und der Hausgruppen werden begrenzt. Die Firsthöhe darf 7,50 m nicht überschreiten (gemessen in Gebäudemitte bezogen auf Oberkante der Strasse an der nördlichen Grundstücksgrenze). Bei südlicher Erschliessung werden die Firsthöhen auf 10,00 m begrenzt (gemessen in Gebäudemitte bezogen auf die Oberkante der Strasse an der südlichen Grundstücksgrenze).

Die Gebäude A, B, C und D dürfen eine Firsthöhe von höchstens 6,50 m nordseitig und höchstens 9,00 m südseitig erhalten (gemessen in der Gebäudemitte bezogen auf die Oberkante der Strasse an der entsprechenden Grundstücksgrenze).

1.2 Erscheinungsbild der Gebäude

Die Einfamilienhäuser und die Hausgruppen dürfen sich unterhalb der Dachfläche höchstens zweigeschossig über Gelände darstellen.

1.3 Dachneigung und Dachform

Dachneigungen werden zwischen 15 und 35 Grad festgesetzt. Als Dachform sind das Satteldach und das gegeneinander versetzt angeordnete Pultdach zulässig. Asymmetrische Dachneigungen sind zulässig. Die Neigung einer Dachfläche bei asymmetrischer Neigung darf das festgesetzte Mass überschreiten. Die festgelegten Gebäudehöhen müssen eingehalten werden.

1.4 Garagen

Die Garagen der Einfamilienhäuser und der beiden nördlichen Hausgruppen (E und F) müssen in den Baukörper integriert werden und müssen im wesentlichen unter dessen Dachfläche liegen.

Die Garagen an der Agricolastrasse müssen ein Flachdach erhalten.

2. Einfriedigungen

- 2.1 Baugrundstücke sollen nicht eingefriedigt werden. Wenn die Baugrundstücke eingefriedigt werden, darf als Material für die Einfriedigung nur Holz mit Holzschutztränkung oder Holzschutzanstrich verwendet werden. Einfriedigungen aus Hecken sind gleichfalls zugelassen. Einfriedigungen aus Holz oder aus Hecken dürfen eine Höhe von 70 cm nicht überschreiten. Einfriedigungen entlang öffentlicher privater Erschliessungsanlagen, an denen kein Gehweg vorhanden ist, müssen aus Gründen der Verkehrssicherheit einen Abstand von 50 cm von der Grundstücksgrenze einhalten.
- 2.2 Dort wo es vom Geländegefälle her erforderlich wird, können zur öffentlichen Verkehrsfläche hin, Stützmauern in einer Höhe von höchstens 0,75 m errichtet werden. Zugelassen sind nur Stützmauern aus Sichtbeton. Diese Mauern dürfen nicht in Verbindung mit einem Zaun errichtet werden.

3. Grundstücksgestaltung und Bepflanzung

- 3.1 Alle unbebauten Grundstückteile sind als geordnete Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Vorplätze und private Verkehrsflächen sind zu befestigen. Mülltonnen sind in Boxen oder Räumen unterzubringen.
- 3.2 Im Bereich der Sichtflächen bei Strasseneinmündungen dürfen Anpflanzungen wegen der Erhaltung einer freien Verkehrsübersicht eine Höhe von 70 cm nicht überschreiten.
- 3.3 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen auf dem Baugrundstück, die die natürliche Geländeoberfläche in seiner vorhandenen Struktur übergebühr unorganisch und nachteilig verändern, sind untersagt. Der natürliche Geländeverlauf muss erkennbar erhalten bleiben.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind mit den Angrenzern abzustimmen und müssen mit den Nachbargrundstücken in der Geländemodellierung übereinstimmen.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind neben dem natürlichen Geländeverlauf im Bauantrag darzustellen und mit Höhenordinaten bezogen auf die Oberkante der zugehörigen Strassenabschnitte zu versehen.

- 3.4 Eine Böschungsober- oder -unterkante muss mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze zurückliegen.

4. Antennen

- 4.1 Die Gebäude sollen an das Kabelfernsehnetz der Post angeschlossen werden. Auf Gebäuden sind Aussenantennen unzulässig.

5. Werbeanlagen

5.1 Im Plangebiet sind keine für Anschläge bestimmte Werbeanlagen zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen für den Anschlag grossflächiger Einzelplakate sind nicht gestattet.

Bad Säckingen, den 11.03. 1983

Bürgermeisteramt
Nufer
(Dr. Nufer)
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan gilt gem. § 6
Abs. 4 in Verbindung mit § 11 des
Bundesbaugesetzes als genehmigt.

Waldshut-Tiengen 1, den 10.11.1983

