

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
"AM LANDGRABEN"; STADTTEIL GURTWEIL; STADT WALDSHUT-TIENGEN**

**A. Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan "Am Landgraben",  
Stadtteil Gurtweil**

**B. Örtliche Bauvorschriften für das Bebauungsplangebiet „Am  
Landgraben“, Stadtteil Gurtweil**

**1. RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN  
(BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN)**

- 1.1 Baugesetzbuch in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998, S. 137), geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I. S. 2850)
- 1.2 Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- 1.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- 1.4 Bundesnaturschutzgesetz vom 25.03.2002 BGBl. I. S. 1193)

**2. RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

- 2.1 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760)
- 2.2 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 ( GBl. S. 745)

### 3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 1 BauGB

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ALLGEMEINES WOHN- GEBIET (WA) nach § 4 BauNVO

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Traufhöhen (s. zeichnerischer Teil).

#### 3.3 Bauweise

Für das gesamte Planungsgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind im nördlichen Bereich Einzel- und Doppelhäuser, im südlichen Bereich nur Einzelhäuser, entsprechend Planeinschrieb.

#### 3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil regelt die überbaubaren Grundstücksflächen.

#### 3.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die im Plan festgesetzten Firstrichtungen sind einzuhalten.

#### 3.6 Anzahl der maximalen Wohnungen

Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (Doppelhaus = 2 Wohngebäude) wird auf maximal 2 Wohneinheiten begrenzt.

#### 3.7 Leitungsrechte

Die mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Waldshut-Tiengen und der EnBW belasteten Flächen sind im Plan dargestellt.

Leitungen und Schieber der Wasserversorgung auf den Privatgrundstücken dürfen nicht überbaut werden.

#### 3.8 Anpflanzung von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

3.8.1 Pro 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis großwüchsiger standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum anzupflanzen und bei Abgang wieder zu ersetzen.

3.8.2 Zur Begrünung des Straßenrandes ist das Pflanzen des nachfolgend beschriebenen mittelkronigen Laubbaumes festgesetzt:  
Feld-Ahorn, mind. Stammumfang von 14-16 cm (gemessen in 1m Höhe).

3.9 Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

3.9.1 Die im zeichnerischen Teil mit Pflanzbindung belegten Bäume sind zu erhalten. Bei Abgang sind sie artengleich zu ersetzen.

3.9.2 Die bestehenden Gehölzbestände sind entsprechend ihrer Funktion als Biotopbereich zu erhalten und zu pflegen.

#### 4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO

4.1 Dachform/Dachneigung

Für die Dachform und Dachneigungen sind die Planeintragungen zu beachten. Es sind Satteldächer sowie asymmetrische Satteldächer zulässig.

4.2 Traufhöhen/Firsthöhen

Die Höhenlage der Gebäude ist im Baugenehmigungsverfahren darzustellen und festzulegen. Die Traufhöhen, gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche, dürfen bergseits 4,00 m und talseits 6,75 m nicht überschreiten. Die Gesamthöhe bis zum First darf die vorgenannten Höhen + 4,00 m nicht überschreiten.

4.3 Gebäudeform, Gestalt

Gebäuelänge und Gebäudebreite sind in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander auszubilden. Die Gebäuelänge muss bei freistehenden Einzelhäusern mindestens 20 % länger sein als die Gebäudebreite.

Die Gebäudebreite (Giebelseite) der südlichen Bebauung darf 9,00 m nicht überschreiten.

Die Gebäudebreite der nördlichen Bebauung wird für Einzel- und Doppelhäuser mit einem durchgängigen Dach auf max. 11,00 m festgesetzt.

4.4 Dachgaupen sind nur als Schleppgaupen, Reitergaupen oder Dreiecksgaupen zulässig. Es ist an jedem Gebäude nur eine Gaupenform zulässig. Die Länge einer Gaupe darf max. 2,50 m, die Gesamtlänge aller Gaupen max. 1/3 der Gebäuelänge betragen.

Die Gaupen sind mit dem gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken.

Mit den Gaupen ist ein Abstand von 2,50 m vom Ortgang einzuhalten. Gemessen wird dabei jeweils von Außenkante Dach des Hauses bis Außenkante Dach der Gaupe.

Der Anschnitt der Gaupen (Oberkante) muss in der Dachschräge gemessen mindestens 0,80 m unter dem Hauptfirst liegen. Der Gaupenansatz (Unterkante) muss mindestens 1,00 m von der Dachrinne entfernt sein. Schleppgaupen müssen eine Mindestdachneigung von 18 ° aufweisen.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Wiederkehren sind bis zu einer Tiefe von max. 1,00 m und einer Länge von max. 1/3 der Gebäudegesamtlänge zulässig.

#### 4.5 Garagen, Carports und Stellplätze

4.5.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird erhöht:

1. für Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 1,25 Stellplätze
2. für Wohnungen über 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 1,5 Stellplätze
3. für Wohnungen über 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 2 Stellplätze

4.5.2 Es wird empfohlen, freistehende Garagen und Carports mit Flachdach auszubilden. Ferner wird empfohlen, Flachdächer zu begrünen.

#### 4.6 Einfriedigungen und Grundstücksgestaltung

4.6.1. Einfriedigungen an Straßen sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zugelassen.

4.6.2 Die Einfriedigungen sind mit transparenten Elementen wie Holz- oder Drahtgeflechtzäune oder als Hecke auszuführen. Massive Einfriedigungen sind nur als Sockelmauern bei Hecken und Zäunen bis zu einer Höhe von 0,30 m gestattet.

4.6.3. Auffüllungen und Abgrabungen sind im Bauantragsverfahren mit ausreichenden Planunterlagen prüffähig nachzuweisen. Sie sind so auszuführen, dass die gegebenen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Der Anschluss an das Nachbargelände ist dabei zu gewährleisten.

4.6.4 Der Abstand zwischen dem Fahrbahnrand der Straßen und den Einfriedigungen, Stützmauern etc. (gemessen von Vorderkante Randstein bis Vorderkante Einfriedigung bzw. Stützmauer etc.) darf 0,50 m nicht unterschreiten (Lichtraumprofil)

#### 4.7 Grünordnung und Bodenschutz

4.7.1 Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

4.7.2 Zufahrten, Stellplätze und Zugangswege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decken, Kiesdecken, Schotterrasen, Rasenpflaster) zu befestigen.

4.7.3 Zur Bepflanzung der Grundstücke sind heimische, standortgerechte Laubgehölze, Sträucher, Obst- oder Laubbäume zu verwenden. Nadelgehölze dürfen nur untergeordnet beigemischt werden.

#### 4.8 Regenwasserbehandlung

4.8.1 Eine breitflächige Versickerung über belebte Bodenschichten ist anzustreben: als oberirdisches Verfahren z.B. Muldenversickerung oder Kombination von Mulden- und Rigolenversickerung ( Grundlage: ATV-Arbeitsblatt A 138).

4.8.2 Kann das Niederschlagswasser nicht oder nur teilweise versickern, ist das Regenwasser der Dachflächen über einen gedrosselten Ablauf dem Kanal zuzuführen.

Dies geschieht vorzugsweise durch Sammeln in einer Zisterne und anschließenden kontrollierten Ablauf ( $\leq 1\text{l/s}$ ) durch geeignete technische Einrichtungen.

Regenwassernutzungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik errichtet werden.

Bis  $200\text{ m}^2$  Dachfläche müssen mindestens  $4\text{ m}^3$  Rückhaltevolumen zur Verfügung stehen. Je weitere  $50\text{ m}^2$  befestigte Fläche ist ein zusätzliches Rückhaltevolumen von  $1\text{ m}^3$  vorzuweisen.

Der rechnerische Nachweis der Rückhaltung ist zu erbringen und dem Entwässerungsgesuch beizufügen.

## HINWEISE

### 1. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen „Untere Neuwiesen“. Auf das Schutzgebiet und die Vorgaben der Rechtsverordnung vom 30.06.1997 wird hingewiesen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

### 2. Hinweise zum Baugrund und Empfehlungen zur Ausführung der Bauvorhaben

Im Zuge der Erschließung des Baugebietes wurde beim Aushub der Straße eine geringe Standfestigkeit der bergseitigen Einschnittböschung festgestellt.

Für den Bereich der vier nordwestlich gelegenen Baugrundstücke wurde das Baugelände geotechnisch erkundet. Aus den Rutschbewegungen kann auf eine geringe Standfestigkeit des Untergrundes geschlossen werden. Auch für den Bereich der nordöstlich und südlich der Erschließungsstraße vorgesehenen Bebauung kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Standfestigkeit beeinträchtigt sein könnte.

Es wird empfohlen, bei der Planung und Ausführung eines Bauvorhabens einen geotechnischen Sachverständigen einzuschalten. Für die vier nordwestlich gelegenen Grundstücke ist es dringend geboten, einen Standsicherheitsnachweis zu erbringen.

Es wird empfohlen, die Gründungsarbeiten von einem Baugrundsachverständigen begleiten zu lassen. Die Fundamente sind bis zur Tiefe einer ausreichenden Standsicherheit zu errichten.

Es wird dringend empfohlen, die Garagen getrennt von den Baukörpern zu erstellen.

Die Bebauung nördlich der Erschließungsstraße sollte zeitlich von "unten nach oben" erfolgen, also zunächst die Bauten z. B. Garagen errichtet werden, die der Straße zugewandt sind.

Bei Bebauung südlich der Erschließungsstraße ist zur Sicherung der Erschließungsstraße mit der Baugrube ein ausreichender Sicherheitsabstand zur Straße einzuhalten.

### **EMPFEHLUNGEN ZUR GEBÄUDEGESTALTUNG**

Für die Gestaltung von Einzel- und Doppelhäusern sind in den Planunterlagen Systemskizzen aufgezeigt.

Waldshut-Tiengen, den 09.12.2003



Manfred Beck  
Bürgermeister

