



Bebauungsplan **“Schmiedeäcker II”**  
im Ortsteil Wellendingen

## TEXTTEIL

Ziffer	Inhalt	Seite
A.	Rechtsgrundlagen	1
B.	Festsetzungen	1
1	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	1
1.1	Baugebiet	1
1.2	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	1
1.3	Garagen und überdachte Stellplätze	1+2
1.4	Nebenanlagen	2
1.5	Versorgungsanlagen	2
2	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	2
2.1	Höhe der baulichen Anlagen	2
2.2	Grundflächenzahl	2
2.3	Geschossflächenzahl	2
2.4	Vollgeschoss	2
3	<b>Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen</b>	2
3.1	Bauweise	2
3.2	Überbaubare Grundstücksflächen	3
4.	<b>Verkehrsflächen</b>	3
5.	<b>Grundstücksauffüllungen und Abgrabungen</b>	3
6.	<b>Befestigte private Flächen</b>	3

## Bebauungsplan **“Schmiedeäcker II”** im Ortsteil Wellendingen

Zur Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 500 wird folgender

### TEXTTEIL

aufgestellt:

**Genehmigt**

15. FEB. 2001

Landratsamt Weidenhof  
- Baurechtsamt -



#### A. RECHTSGRUNDLAGEN

- a) Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997.
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990.
- c) Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990
- d) Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995.

#### B. FESTSETZUNGEN

##### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BauGB)

###### 1.1 Baugebiet (§ 4 BauNVO)

Der Bebauungsplan setzt im gesamten Baugebiet "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO fest.

###### 1.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im gesamten Baugebiet sind Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen unzulässig.  
gemäß I. Änderung vom 23. September 2004

###### 1.3 Garagen und überdachte Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur im Bereich zwischen Straße und rückwärtiger Gebäudeflucht zulässig. Pro Grundstück ist nur ein Standort für Garagen oder überdachte Stellplätze zulässig.

###### 1.3.1 Garagen

Garagen mit senkrechter Zufahrt zu öffentlichen Verkehrsflächen sind in einem Bereich von 5 m zu der Erschließungsstraße unzulässig. Garagen mit paralleler Zufahrt zu öffentlichen Verkehrsflächen sind in einem Bereich von 2 m zu der Erschließungsstraße unzulässig.

**1.3.2 Überdachte Stellplätze**

Überdachte Stellplätze sind in einem Bereich von 2 m zur Erschließungsstraße unzulässig. Die Seitenwände der überdachten Stellplätze dürfen nicht verkleidet werden.

**1.4 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter der Beachtung der Ziffer 4 auf dem gesamten Grundstück zulässig.

**1.5 Versorgungsanlagen (§ 14 BauNVO)**

Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind auf den Grundstücken zuzulassen, soweit sie nicht in den öffentlichen Straßen oder auf den als Flächen für Landwirtschaft dargestellten Grundstücken untergebracht werden können.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse (Z) und die Höhe der baulichen Anlagen (FH).

**2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) ist im Lageplan als verbindlicher min. und max. Wert für jedes Grundstück auf NN festgesetzt. Die Firsthöhe der baulichen Anlagen ist ausgehend von der jeweiligen EFH festgesetzt auf FH = max. 9,00 m.

**2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Die zulässige Grundflächenzahl ist im gesamten Baugebiet festgesetzt auf GRZ = 0,4.

**2.3 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)**

Die Geschossflächenzahl ist im gesamten Plangebiet festgesetzt auf GFZ = 0,8.

**2.4 Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**

Die Höchstzahl der Vollgeschosse ist im gesamten Gebiet festgesetzt auf Z = II.

**3. Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)****3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Zulässig sind gemäß I. Änderung vom 23. September 2004 nur Einzelhäuser.

**3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen

festgesetzt.

**4. Verkehrsflächen ( § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Zum Anschluss der landwirtschaftlichen Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche werden im zeichnerischen Teil ein Privatweg, sowie private Grünfläche festgesetzt. Diese dürfen nicht überbaut werden.

**5. Grundstücksauffüllungen und Abgrabungen ( § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

Auffüllungen und Abgrabungen über 1,50 m Höhe auf den privaten Grundstücken, gemessen vom gewachsenen Gelände, sind unzulässig.  
An die Nachbargrundstücke ist anzugleichen.  
Diese Geländeänderungen sind im Baugesuch durch entsprechende Darstellung (Geländeschnitte) darzustellen.

**6. Befestigte private Flächen ( § 1a Abs. 1 BauGB)**

Zufahrten, Stellplätze und Hoffflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

**Genehmigt**

15. FEB. 2001

Gemeinsamt Waldshut  
- Baurechtsamt -



AUSGEFERTIGT:  
Bonndorf, den 17. November 2000

  
Scharf, Bürgermeister



Genehmigt

15. FEB. 2001

Stadt Bonndorf i.Schw.  
Ortsteil Wellendingen



...aidshut  
- Baurechtsamt -

Anlage 4

Bebauungsplan "**Schmiedeäcker II**"  
im Ortsteil Wellendingen

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Ziffer	Inhalt	Seite
A.	Rechtsgrundlagen	1
B.	Festsetzungen	1
1.	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>1</b>
1.1	Dachformen	1
1.2	Dachneigung	1
1.3	Dachgauben	1
1.4	Einfriedungen	1
1.5	Ausgestaltung der unbebauten Flächen	2
2.	<b>Hinweise</b>	<b>2</b>
2.1	Kanalhausanschlüsse	2
2.2	Bodenfunde	2
2.3	Bodenbewegungen	2

Genehmigt

15. FEB. 2001

Stadt Bonndorf i.Schw.  
Ortsteil Wellendingen



Stadtshut  
— baurechtsamt —

## Bebauungsplan **“Schmiedeäcker II”** im Ortsteil Wellendingen

Zur Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 500 werden, folgende

# ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

aufgestellt:

## A. RECHTSGRUNDLAGEN

- a) Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995.
- b) Verordnung über schadloße Beseitigung von Niederschlagswasser vom 01.01.1999, aufgrund von § 45b Abs. 3 Satz 3 WG

## B FESTSETZUNGEN

### 1. Örtliche Bauvorschriften

- 1.1 **Dachformen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**  
Es sind Sattel- und Walmdächer zulässig
- 1.2 **Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**  
Die Dachneigung muss zwischen 38° und 45° betragen.
- 1.3 **Dachgauben (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**  
Für Dachgauben gelten die entsprechenden Festsetzungen der gültigen Satzung über die Zulassung von Dachgauben und Garagendächern der Stadt Bonndorf.
- 1.4 **Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**
  - 1.4.1 **Entlang der Erschließungsstraße**  
Zulässig sind Holzzäune, lebende Hecken und eingepflanzte Maschendrahtzäune bis 0,80 m Höhe.
  - 1.4.1 **Zwischen den Nachbargrundstücken**

Zugelassen sind Holzzäune, lebende Hecken und eingepflanzte Maschendrahtzäune bis 1,20 m Höhe.

**1.5 Ausgestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

**2. Hinweise**

**2.1 Kanalhausanschlüsse**

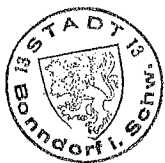
Alle Kanalhausanschlüsse sind mit Rückstauverschlüssen zu versehen. Gebäude, die mit ihrem Ablaufeinrichtungen unter der Rückstauenebene liegen, sind mit Hebeanlagen auszurüsten.

**2.2 Bodenfunde**

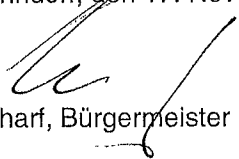
Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, ist unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten, in diesem Gebiet, zutage treten.

**2.3 Bodenbewegungen**

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Dies bedeutet, dass die geplante Flächeninanspruchnahme auf das unvermeidbare Maß beschränkt wird. Durch Wiederverwendung des bei den Baumaßnahmen anfallenden Erdaushubes innerhalb des Planungsgebietes, ist ein Massenausgleich anzustreben.



AUSGEFERTIGT:  
Bonndorf, den 17. November 2000

  
Scharf, Bürgermeister

**Genehmigt**

15. FEB. 2001



— Amt Waldshut —  
— Baurechtsamt —