

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Gewann "Breite" der Gemeinde Schwerzen.

A. Rechtsgrundlagen:

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341).
- 2) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. S. 429) (BauNVO).
- 3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (GesBl. S. 208).

B. Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgelegt durch Eintragung im Strassen- und Baulinienplan, und ist Allgemeines Wohngebiet - § 4 BauNO-WA.

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Festsetzung der Vollgeschosse erfolgt durch Eintrag im Gestaltungsplan sowie im Strassen- und Baulinienplan.
- (2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
- (3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäss § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden.
Bei eingeschossigen Wohngebäuden mit Steildach kann der Ausbau des Dachgeschosses ausnahmsweise zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 7

Bauweise

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Die Eintragung von Einzelhäusern im Gestaltungsplan gilt als Festsetzung gemäss § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO.
- (3) Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend, ebenso für die Dachform.

§ 8

Überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Die Festsetzungen von Strassenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Strassen- und Baulinienplan.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Versorgungsanlagen nach §14 BauNVO sowie Einzelgaragen zulässig.

§ 9

Grenz- und Gebäudeabstand

Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude muss 5,0 m betragen.

IV. Baugestaltung

§ 10

Gestaltung der Bauten

- (1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden; dabei soll die Gebäudelängsseite bei Einzelbauten mindestens 11,0 m betragen.
- (2) Die Sockelhöhen der Gebäude sind möglichst gering zu halten. Sie werden nach den Strassen- und Kanalisationsplanungen, im Einzelfall vom Bauausschuss, festgelegt.
- (3) An- und Vorbauten sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Grössenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- (4) Die Dachneigungen sind im Gestaltungsplan vorgeschrieben. Sie können in Ausnahmefällen unterschritten, jedoch nicht überschritten werden.
- (5) Kniestöcke sind bei eingeschossigen Gebäuden mit 80 cm zugelassen.
- (6) Im Dachraum von Gebäuden mit Dachneigungen unter 30° ist lediglich der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Ihre Belichtung und Belüftung muss ausschliesslich durch Giebelfenster erfolgen. Der übrige Dachraum darf nur mit liegenden Fenstern belichtet werden.
- (7) Der Aufbau von Dachgauben ist nur bei Dachneigungen über 48° zugelassen. Die Länge der Dachgauben darf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

§ 11

Garagen und Einstellplätze

- (1) Garagen bzw. Einstellplätze sind nach den Bestimmungen des §. 69 I B O und den Durchführungsbestimmungen mit dem Hauptgebäude zu planen.
- (2) Der Gestaltungsplan weist die bauliche Anordnung von Garagen und Einstellplätzen aus.
- (3) Die Garagen sollen in einem angemessenen Grössenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
- (4) Garagen dürfen nicht vor Errichtung des Hauptgebäudes erstellt werden.

- (5) Garagen sind eingeschossig zu errichten. Die Dächer sind in der Regel als Flachdächer auszubilden. Die Höhe über dem eingeebneten Gelände darf nicht über 2,50 m betragen.
- (6) Mehrere Garagen dürfen auf einem Grundstück nicht als Einzelbaukörper erstellt werden, sondern sind zu einer Gruppe zusammenzufassen.
- (7) Vor jeder Garage mit direkter Zufahrt von öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstellplatz in ausreichender Tiefe (mind. 5,50 m) auf privatem Gelände ausserhalb der Grundstückseinfriedigungen anzulegen.
- (8) Kellergaragen sind nur in Ausnahmefällen zulässig. Abfahrten dürfen von der Strasse her nicht angelegt werden.

12

Einfriedigungen

Einfriedigungen von Grundstücken sind für alle zusammenhängenden Grünflächen einheitlich zu gestalten. Die Einfriedigungen dürfen längs der Strassenzüge nicht über 0,80 m hoch sein.

§ 13

Vorgärten und Grundstücksgestaltung

- (1) Vorgärten sind nach Fertigstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.
- (2) Vorplätze müssen befestigt sein.
- (3) Auffüllungen auf den Grundstücken sind möglichst flach und in geschlossener Fläche durchzuführen, wobei die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen sind.

§ 14

Werbeanlagen

In Ergänzung der baurechtlichen Bestimmungen wird festgesetzt, dass Dachreklamen und vielfarbige Leuchtreklamen untersagt sind.

§ 15

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 BBauG.

Schwerzen-Tiengen, den 28. AUG. 1965

Der Bürgermeister:

Der Planer:



Kopfer

P. Denz

GEMEINDE *Schwerzen*

TEILBEBAUUNGSPLAN

Gewann BREITE

GESTALTUNGSPLAN

ERLÄUTERUNGEN: Grenze des Planungsgebietes

Private Straßen

Öffentliche Straßen

Öffentliche Grünflächen

Private " "

Neue Grundstücksgrenzen

Bestehende Gebäude

Neue Gebäude 1 Geschöß 48-52°

2 Geschöß 25-30°

Schwerzen Waldshut den 28. AUG. 1965



Kobler
Bürgermeistr.

P. Dutz
Der Planer



Gewann: Breite
Karte: 24165

Grenzen H. Meßbr. v. 27. 10. 1962.

Satzung

Der Gemeinde Schwerzen über den Bebauungsplan
des Gewannes "Breite",

Aufgrund der §§ 1,2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom
23.6.1960 (BGBl. I S. 341), § 111 Abs.1 der Landesbauord-
nung vom 4.6.1964 (GBl.S.151) i.V.m. § 4 der Gemeinde-
ordnung für Baden-Württemberg vom 25.7.1955 (GBl.S.129)
hat der Gemeinderat am 2. Februar 1966 den Bebauungsplan
für das Gewann "Breite" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Fest-
setzung im Straßen - und Baulinienplan (§ 2 Ziff. 3).

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Übersichtsplan
- 2) Begründung und Erläuterung
- 3) Straßen- und Baulinienplan
- 4) Gestaltungsplan
- 5) Begaungsvorschriften

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung am 3.2.1966
in Kraft.



Schwerzen, den 3. Februar 1966

Der Bürgermeister: *Koßler*

Diese Satzung wurde am 3. Februar 1966 öffentlich bekannt
gemacht und hat in der Zeit vom 7. Februar 1966 bis
15. Februar 1966 im Rathaus öffentlich ausgelegen.



Schwerzen, den 16. Februar 1966

Bürgermeisteramt *Koßler*

Genehmigt
Waldshut, den 24. Feb. 1966

Landratsamt



**Begründung und Erläuterung zum Bebauungsplan
Gewann Breite der Gemeinde Schwerzen/Krs. Waldshut**

Die Gemeinde Schwerzen im unteren Wutachtal beabsichtigt aufgrund der Entwicklung der Gemeinde in den vergangenen Jahren und wegen der regen Nachfrage nach Bauplätzen ein dem Lande Baden-Württemberg, vertreten durch das Staatl. Liegenschaftsamt Säckingen, gehörendes Grundstück zu erschließen und bebauen zu lassen.

Das Grundstück mit einer Größe von 2,5 ha im Ortsteil Willmendingen, in der Nähe der neuerbauten Volksschule und des alten Schlosses Willmendingen, ist eben und hat guten Baugrund. Es wird begrenzt im Süden und Westen durch die Kreisstraße Nr. 30, Horheim-Geisslingen, im Norden und Osten durch zu einem späteren Zeitpunkt noch bebaubares Gelände. Dieser späteren Bebauung im Osten und Norden wurde bereits durch Anlage von Straßen Rechnung getragen. Die Erweiterung der Kurve der Kreisstraße an der Kapelle ist im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt geregelt.

Zum Bebauungsplan ist im einzelnen folgendes auszuführen:

Das Baugebiet wird bei A an die Kreisstraße und an den Ort angeschlossen. An der Wendeplatte G ist ein 2,0 m breiter Gehweg vorgesehen, der das Baugebiet für Fußgänger erschließt. Die Straße A - C wurde in einer Breite von 7,5 m ohne Gehweg auf einer bereits früher verlegten Wasserleitung vom Hochbehälter angelegt, die Straßenteile A - F und G - E dienen der späteren Erschließung weiteren Baugebietes und stehen jetzt mit Feldwegen in Verbindung. Die Straße B - G ist in einer Breite von 7,5 m ohne Gehweg mit Wendeplatte bei G angelegt und dient der inneren Erschließung des Gebietes.

Das Baugebiet wird an die örtliche, zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Die Abwässer sind den in den Straßen G - B und D - C - A verlegten Abwasserkanälen beizuleiten. Die Stromversorgung erfolgt durch die Badenwerk AG.

Für das Baugebiet ist zweigeschossige und eingeschossige Bauweise mit unterschiedlichen Dachneigungen vorgesehen. Die Gebäude sollen ausschließlich dem Wohnen dienen, Nebengebäude bzw. Garagen sind vorgesehen. Bei A ist für die Versorgung des Gebietes ein eingeschossiger Ladenbau gedacht.

Voraussichtliche Kosten für Erschließung:

a) für Straßen einschl. Grunderwerb	22 000,-- DM
b) Kanalisation	43 000,-- DM
c) Wasserversorgung	40 000,-- DM

Schwerzen/Waldshut, am 28.8.1965

Bürgermeister:

Koßler

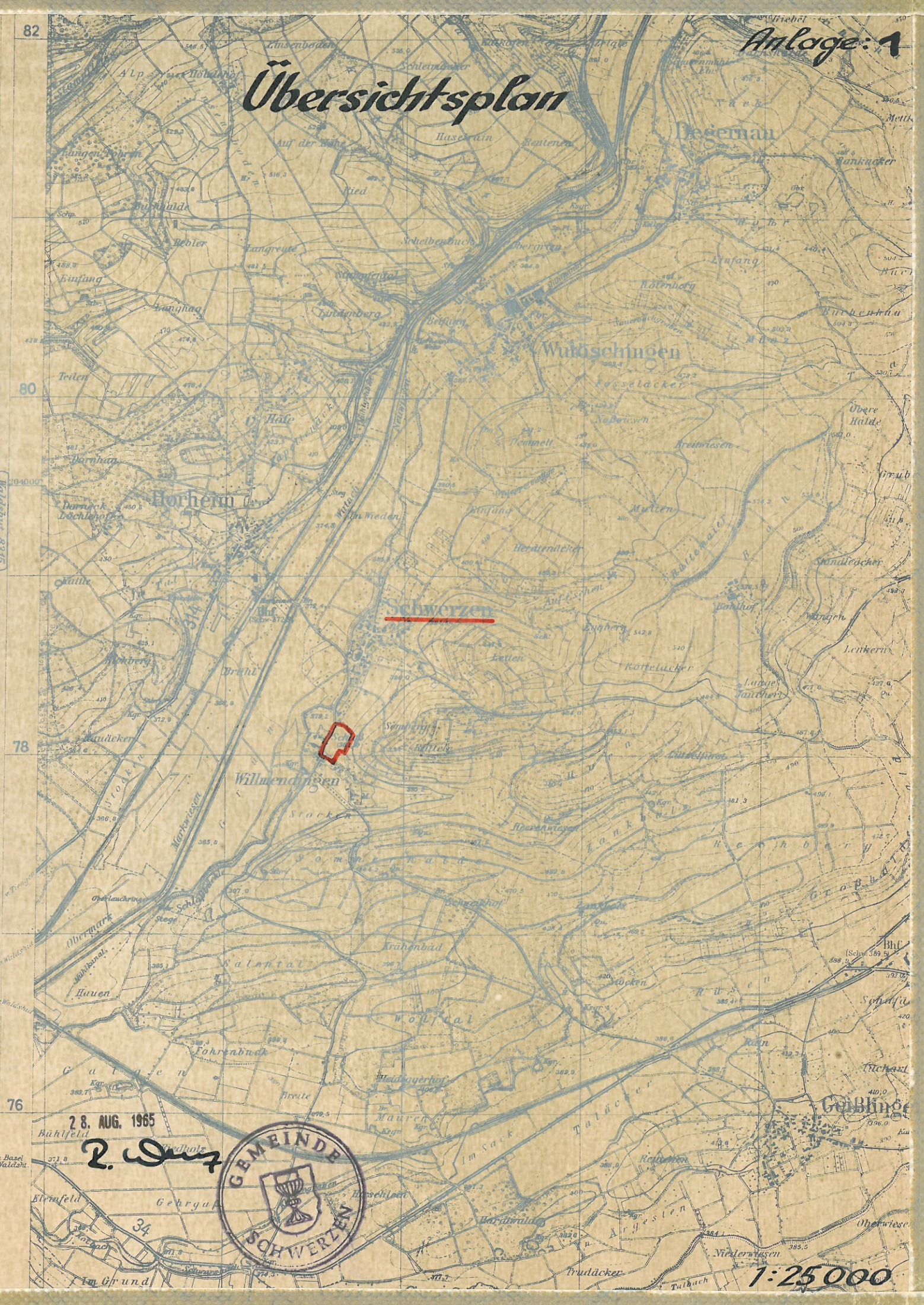
Planer:

P. Oenz

82

Anlage: 1

Übersichtsplan



Kalshaus 8375

78

76

28. AUG. 1965

R. Jutz



Göbblinge

1:25000

n. Basel
Walach.

Elmsfeld

34

Im Grund

Nach § 13 des Bundesbaugesetzes, § 111 der Landesbauordnung und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat von Schwerzen am 31. 3. 1968 folgende

Satzung

zur Erweiterung des Bebauungsplanes für das Gewann "Breite" beschlossen:

§ 1

Das Baugebiet wird um den aus den zeichnerischen Festsetzungen hervorgehenden Bereich erweitert.

§ 2

Für diesen Teil des Baugebiets gelten die zeichnerischen Festsetzungen des Lageplans und die schriftlichen Festsetzungen, die in den Bebauungsvorschriften für das Baugebiet "Breite" vom 28.8.1965 enthalten sind, mit Ausnahme von § 6 Abs. 3 Satz 2, § 9 und § 10 Abs. 6.

Schwerzen, den 2. April 1968

Beurkundung

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes wurde am 8. Mai 1968 ortüblich öffentlich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 9. Mai 1968 bis einschl. 23. Mai 1968 öffentlich auf dem Rathaus aufgelegt.

Schwerzen, den 25. Mai 1968

Der Bürgermeister:



Koßler



Koßler Bürgerm.


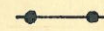

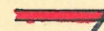

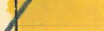

Genehmigt
Waldshut, den 22. April 1968



Außere Breite

BEBAUUNGSPLANERWEITERUNG
 DER GEM. SCHWERZEN M.1:1000

364 ERLÄUTERUNGEN:

-  PLANUNGSGRENZE
-  ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. NUTZUNG
-  STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
-  BAULINIE
-  BAUGRENZE
-  ÖFFENTLICHE VERKEHRSFÄCHEN
-  REINE WOHNGEBIETE

BAUL. NUTZUNG:

WR	I
0.4	0

MAX. 2 WOHN.

DACHNEIG. 25°-30°

KNIEST. < 70 CM.

1. BAUABSCHNITT

Breite

$78 \cdot 64 \cdot 103,5 = 66303015$
 $+ 70 \cdot 11 \cdot 0,5 = 3853015$
 $- 30 \cdot 4 \cdot 0,5 = - 607368$
 $- 44 \cdot 14 \cdot 0,5 = - 308368$

 66500000
 $86 \cdot 0,665 \cdot 360 \cdot 7,5 = 360 -$
 $240, -$
470 W

Willmendinger
 Berg

Waldstat, den
 Stadt Vermessungsamt
 im Auftrag
 Reg. Vermessungsüberinspektor

Willmendingen