

TEXTTEIL

Vorbemerkung:

Es gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237 berichtigt BGBl. I 1969 S 11) und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19.01.1965 (BGBl. I S. 21).

Die durch Zeichnung, Farbe und Schrift getroffenen Festsetzungen werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gemäß § 9 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.06.1960 (BGBl. I S. 341) und § 111 Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 20.06.1972 (GBl. S 352) wie folgt ergänzt:

1. Ausnahmen:

Im gesamten Bebauungsplangebiet, das als reines Wohngebiet ausgewiesen ist, sind die Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.

2. Begrenzung der WE:

Im Bereich der 1- und 2-geschossigen Bebauung sind gem. § 3 Abs. 4 BauNVO nur Gebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen:

Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe der 1- und 2-geschossigen Gebäude darf maximal 0,40 m über dem fertigen Außengelände liegen.

Sofern es das natürliche Gelände ohne zusätzliche Geländemodulation zulässt, ist für die 1- und 2-geschossigen Gebäude ein als Vollgeschoß anrechenbares Untergeschoß gem. § 2 Abs. 8 Ziff. 2 und 3 LBO zugelassen. In diesem Fall dürfen die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe hangseitig und die Untergeschoß-Fußbodenhöhe talseits maximal 0,40 m über dem jeweiligen Außengelände liegen.

Die Höhenlagen zusammenhängender Gebäude sind entsprechend der Höhenlage des Geländes und der Straßen bzw. Fußwege aufeinander abzustimmen.

Die Traufhöhe der Garagen und Gemeinschaftsgaragen darf an der Einfahrtsseite maximal 2,50 m über dem fertigen Außengelände liegen. Bei Gemeinschaftsgaragen, die in Ausnutzung des Geländes in den Hang eingebaut und mit begehbaren bzw.

bepflanzbaren Dachflächen versehen sind und die dementsprechend einen Brüstungsschutz benötigen, darf diese Höhe einschließlich Brüstung 3,50 m nicht überschreiten.

Der natürliche Geländeverlauf soll nicht durch starke Abgrabungen und Aufschüttungen verändert werden. Die Geländebeziehungen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

4. Garagen und Stellplätze:

Garagen, Gemeinschaftsgaragen und –stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Für freistehende Garagen und Gemeinschaftsgaragen sind nur Flachdächer zugelassen.

5. Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke:

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Sichtfelder sind von jeder Bebauung, Einfriedung, Bepflanzung oder sonstiger Nutzung über 0,80 m über Fahrbahnoberkante der jeweiligen Straße freizuhalten.

6. Fläche der Versorgungsanlagen:

Der Stromversorgung dienende Umspannstellen, die im Anschluss an Gemeinschaftsgaragen ausgewiesen sind, müssen sich in Material, Form und Farbe diesen Gemeinschaftsgaragen anpassen. Sofern der Gasversorgung dienende bauliche Anlagen errichtet werden, gilt für sie sinngemäß das gleiche.

7. Leitungsrechte:

Die mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Erschließungsträger zu belasteten Flächen dürfen nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden. Soweit Einfriedungen auf den Baugrundstücken zugelassen sind, können sie erst hinter den mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen errichtet werden.

8. Nebenanlagen:

Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmen siehe Ziffer 13 Abs. 3 (Abfallbehälterstandorte) und Ziffer 13 Abs. 4 (Sichtschutzwände, Pergolen).

9. Stellung der Gebäude:

Die Stellung der Gebäude sowie deren generelle Form sind im Bebauungsplan dargestellt.

Soweit im Bebauungsplan Garagenhöfe ausgewiesen sind, sind diese durch eine Sicht- und Lärmschutzwand aus Sichtbeton, Sichtmauerwerk oder Holz in einer Höhe von 2,00 bis 2,25 m zu den anschließenden Baugrundstücken bzw. öffentlichen Wegen zu schließen.

10. Dachgestaltung:

Für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

Kniestöcke (gemessen an der Innenseite zwischen OK-Boden und UK-Sparren) sind nur bei Satteldächern bis zu einer maximalen Höhe von 0,40 m zugelassen, Dachaufbauten nicht. Kleinere pult- oder shedförmige Aufbauten auf Flachdächern sind dagegen bis zu maximal 10% der gesamten Dachfläche zugelassen.

Die Satteldächer der Reihenhäuser können auch einhäufig ausgeführt werden, wobei die halbe Wert aus der addierten vorderen und hinteren Kniestockhöhe maximal 0,40 m bzw. der halbe Wert aus dem addierten vorderen und hinteren Traufwinkel maximal 45° betragen darf.

Bei der Dachdeckung der Satteldächer dürfen keine hellen oder auffallenden Farben, sowie keine hochglänzende und Farbmuster bildende Materialien verwendet werden.

Alle Flachdächer (auch die Garagen) sind mit deckender Kies-schüttung auszuführen.

11. Antennen:

Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne (Sammelantenne) möglich ist. Besteht diese Möglichkeit nicht, ist mehr als eine Außenantenne auf einem Gebäude unzulässig. Dabei gelten Reihenhäuser als ein Gebäude.

12. Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen:

Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen müssen im gesamten Baugebiet grundsätzlich unterirdisch verlegt werden. Sie sind ebenso wie alle anderen Ent- und Versorgungsleitungen in den öffentlichen Verkehrsflächen und in den mit Leitungsrecht zu Gunsten der Erschließungsträger zu belastenden Flächen unter Zugrundelegung der DIN-Richtlinie 1998 zu verlegen. Eine vorläufige oberirdische Führung von Leitungen der Deutschen Bundespost wird zugelassen.

13. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, die der Erschließung des jeweiligen Grundstücks dienen, bis auf Höhe der vorderen Gebäudeflucht (Ausnahmen: Zufahrten, Zugänge, Abfallbehälterstandorte u.ä. Einrichtungen) landschaftsgärtnerisch als Rasenflächen mit lockeren Stauden-, Busch- und Baumgruppen (Vorgärten) anzulegen und zu unterhalten.

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind bei Hausgruppen aufeinander abzustimmen.

Werden die beweglichen Abfallbehälterstandorte nicht innerhalb der Gebäude aufgestellt, sind sie in geschlossenen Boxen oder hinter Schutzwänden aus Betonwerksteinteilen oder Sichtbeton unterzubringen. Boxen und Schutzwände müssen mindestens 1,50 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt und mit Büschen eingepflanzt werden.

Sicht- und Trennwände aus Holz, Beton, -filigransteinen oder Sichtmauerwerk von maximal 2,00 m Höhe über dem fertigen Außen Gelände und maximal 5,00 m Länge sind im Bereich der Hauptwohnseite der 1- und 2-geschossigen Gebäude zur Schaffung abgeschirmter Gartenwohnbereiche zulässig. Ebenfalls sind in diesem Bereich Pergolen zugelassen. Für jede Haugruppe müssen diese Wände und Pergolen jedoch einheitlich gestaltet werden.

14. Einfriedungen:

Sofern Grundstückseinfriedungen gegen die öffentlichen Verkehrsflächen, die der Erschließung des jeweiligen Grundstücks dienen, errichtet werden sollen, sind sie nur als max. 0,30 m hohen Sockelmauern aus Sichtbeton, behandeltem Beton (Waschbeton, steinmetzmäßig behandeltem Beton) oder Natursteinsichtmauerwerk möglich. Wo vom Gelände her erforderlich, sind anstelle der Sockelmauern Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 0,80 m über dem Gehweg im gleichen Material zugelassen.

Sofern Einfriedungen gegen die öffentlichen Verkehrsflächen, die nicht der Erschließung des jeweiligen Grundstücks dienen, sowie gegen Nachbargrundstücke errichtet werden sollen, sind sie als Holzzäune in der Form von Scheren- oder Derbstangenzäunen mit maximal 0,80 m Höhe auszuführen. Anstelle dieser Holzeinfriedungen können Naturhecken mit innenliegendem Spann- oder Maschendraht bis zur gleichen Höhe vorgesehen werden.

15. Werbeanlagen und Automaten:

Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von 0,30 qm zulässig und nicht genehmigungspflichtig. Diese Hinweistafeln dürfen nur an straßenseitigen Fassaden bis zu einer Höhe von max. 1,80 m (Oberkante) oder in Verbindung mit Grundstückseinfriedungen angebracht werden. Beleuchtete Hinweisschilder sind unzulässig.

Automaten, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind, sind nur in Verbindung mit einer Gebäudewand oder auf eigens dafür konstruiertem Gestell, dessen Gesamthöhe nicht mehr als 1,50 m beträgt, zulässig. Ihre Größe darf 0,80 qm nicht überschreiten. Sie sind durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen so anzubringen, dass eine Störung von Nachbarn ausgeschlossen ist. Werden mehrere Automaten angebracht, dürfen sie zusammen nicht größer als 1,50 qm sein.

Die Anbringung von Automaten bedarf der Genehmigung. Ausnahmen bilden Automaten, die entsprechend § 89 Abs. 1 Satz 30 LBO angebracht sind.

16. Brennstoffe:

Zum Schutz vor Umweltgefahren durch Luftverunreinigung ist im gesamten Bebauungsplangebiet die Verbrennung von festen oder flüssigen Brennstoffen nicht zulässig. Für offene Kamine, die nicht der eigentlichen Raumheizung dienen, ist Holz als Brennstoff zugelassen.

17. Besondere Hinweise:

Die Bereiche der besonderen Bauweise sind im Bebauungsplan durch Einschrieb festgesetzt. Diese im Plan getroffenen Festsetzungen werden wie folgt näher definiert:

- b 1) Besondere Bauweise: Grenzbebauung an den festgelegten Gebäudeseiten, nur Einzelhäuser zulässig.
- b 2) Besondere Bauweise: nur Reihenhäuser mit senkrechter Anordnung zur Bauflicht zulässig.

Hinweise

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:**
Einzelne Hausgruppe sind in Material und Farbe aufeinander abzustimmen. Insbesondere ist bei den Reihen- und Hofhäusern die einheitliche Ausbildung der Gesimse in Material und Form vorgeschrieben, bei den Reihenhäusern außerdem die gleiche Dachneigung. In einer Gruppe zusammenhängende Gebäude (Reihen- und Hofhäuser) sollen gleichzeitig ausgeführt werden. Sofern die einheitliche Gestaltung einer Gebäudegruppe durch einen Bauträger sichergestellt ist, kann eine Reihenhäusergruppe auch abschnittsweise errichtet werden.
2. **Planvorlagen:**
Zur Beurteilung, wie sich die baulichen Anlagen in die Umgebung einfügen, muß aus den Schnitt- und Ansichtszeichnungen der vorhandene und der künftige Geländeverlauf ersichtlich sein.
3. **Denkmalschutz:**
Aufgrund des § 20 des Denkmalschutzgesetzes vom 06.05.1971 (GBL Seite 209) wird festgesetzt, dass eventuell auftretende Funde im Bereich des Bebauungsplans, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, dem Landesdenkmalamt, Außenstelle Freiburg, unverzüglich zu melden sind. Die Bergung dieser Funde durch Beauftragte dieses Amtes ist zu ermöglichen.
4. **Baugrundverhältnisse:**
Im Untergrund des Baugebiets stehen Dolomitbänke und Kalksteinschichten an, die in der Regel von einer geringmächtigen Decke aus Witterungs- und Löslehm umhüllt sind. Möglicherweise können bei einzelnen Baugrundstücken Karsterscheinungen – ähnlich Erdfällen – angetroffen werden. Solche geologischen Phänomene führen nur in Ausnahmefällen zu einer Beeinträchtigung oder Gefährdung von Baumaßnahmen und können im allgemeinen aufgrund der Befunde in der geöffneten Baugrube mit geringem bautechnischen Mehraufwand gelöst werden. Zur Abwendung von Ersatzansprüchen künftiger Bauinteressenten wird auf diese möglichen baugrundbedingten Risiken hingewiesen.