

T e x t t e i l

zum Bebauungsplan Keplerstraße vom 23.7.1976

Vorbemerkung:

Es gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBl. I, Seite 1237, berichtigt BGBl. I 1969, S. 11) und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19.1.1965 (BGBl. I, Seite 21).

Die durch Zeichnung, Farbe und Schrift getroffenen Festsetzungen werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gem. § 9 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I, S. 241) und § 11 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 20.6.1972 (Gesetzblatt Seite 352) wie folgt ergänzt:

1. Ausnahmen:

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.

2. Höhenlage der baulichen Anlagen:

Im Allgemeinen Wohngebiet darf die Erdgeschossfußbodenhöhe maximal 1,50 m über dem fertigen Aussen Gelände liegen.

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

3. Garagen und Stellplätze:

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und Stellplätze nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen und Stellplätze müssen grundsätzlich über die Grundstückszu- und -ausfahrten erschlossen werden, damit Gehwege und Grünflächen an möglichst wenig Stellen durch querenden Fahrzeugverkehr in Anspruch genommen werden.

4. Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke:

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

5. Nebenanlagen:

Im gesamten Baugebiet sind Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig.

6. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:

Die Gebäude sind in Material und Farbe aufeinander abzustimmen. Die Gebäude sollen gleichzeitig ausgeführt werden.

7. Dachgestaltung:

Für die Dachgestaltung gelten die Eintragungen im Bebauungsplan. Ausnahmsweise sind pultförmige Teilaufbauten bis zu maximal 33 % der gesamten Dachfläche zugelassen.

8. Antennen:

Mehr als 1 Aussenantenne auf dem gesamten Gebäude ist unzulässig.

9. 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 unter Zugrundelegung der DIN-Richtlinie 1998 zu verlegen.

10. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke:

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen und Abfallbehälter-Standorten gärtnerisch als Rasenflächen anzulegen.

Der Bereich des im Bebauungsplan ausgewiesenen Pflanzgebots ist alternativ hierzu flächig mit Buschwerk bis zu einer Höhe von ca. 2,00m zu bepflanzen.

Werden die beweglichen Abfallbehälter nicht innerhalb der Gebäude aufgestellt, sind sie in geschlossenen Boxen oder hinter Schutzwänden aus Betonwerksteinteilen oder Sichtbeton unterzubringen.

11. Einfriedigungen:

Im gesamten Baugebiet sind grundsätzlich gegen die öffentlichen Verkehrsflächen keine Einfriedigungen zulässig. Sollen an den Grenzen zu den Nachbargrundstücken Einfriedigungen errichtet werden, sind sie als Holzzäune in der Form von Scheren- oder Derbstangenzäunen mit maximal 0,80 m Höhe auszuführen. Anstelle dieser Holzeinfriedigungen können Naturhecken mit innenliegendem Spann- oder Maschendraht bis zur gleichen Höhe vorgesehen werden.

12. Werbeanlagen oder Automaten:

Durch den allgemeinen Charakter des Bebauungsplangebiets bedingt (Allgemeines Wohngebiet) sind Werbeanlagen grundsätzlich nicht gestattet. Ausnahmen hiervon bilden Hinweistafeln an der Stätte der Leistung (Artpraxis, Ingenieurbüro o.ä.). Sie sind bis zu einer Größe von maximal 0,30 m² zulässig und nicht ge-

nehmigungspflichtig. Diese Hinweistafeln dürfen nur an straßenseitigen Fassaden bis zu einer Höhe von max. 1,80 m (Oberkante) oder in Verbindung mit Grundstückseinfriedigungen angebracht werden. Leuchtreklamen sind unzulässig.

Automaten, die vom öffentlichen Verkehrsraum sichtbar sind, sind nur in Verbindung mit einer Gebäudewand oder im Vorgarten auf eigens dafür konstruiertem Gestell, dessen Gesamthöhe nicht mehr als 1,50 m beträgt, zulässig. Ihre Größe darf 0,8 m² nicht überschreiten. Sie sind durch geeignete Maßnahmen so anzubringen, daß eine Störung von Nachbarn ausgeschlossen ist. An einer Gebäudewand oder in einem Vorgarten ist jeweils nur ein Automat zulässig. Ausnahmsweise können zwei Automaten in gleicher Form, Farbe und Größe angebracht werden, wenn sie zusammen nicht größer als 1,50 m² sind. Die Anbringung von Automaten bedarf der Genehmigung. Ausnahmen bilden Automaten, die entsprechend § 89 Abs. 1 Satz 30 LEO angebracht sind.

Hinweis:

13. 1. Für jede Wohneinheit mit mindestens drei Wohn- und Schlafräumen ist ein privater Kinderspielplatz (§ 1 b Abs. 2 AVO/LBO) in einer Größe von mind. 3 qm auszuweisen. Bei Wohnungen mit mehr als drei Wohn- und Schlafräumen zusätzlich 2 qm je weiterem Wohn- oder Schlafräum. Für die gesamte Wohnanlage kann auch ein gemeinsamer Kinderspielplatz, der den Bedarf der einzelnen Wohnungen zusammenfaßt, angelegt werden.

Dieser Kinderspielplatz muß mindestens 30 qm betragen.

Die Kinderspielplätze sind spätestens ein Jahr nach Gebrauchsabnahme herzustellen.

Bei der Anlage dieser privaten Kinderspielplätze ist anzustreben, daß sie besonnt, nicht im totalen Gebäudeschatten, windgeschützt (Einpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern), von Wohnungen der pflichtigen Grundstücke einsehbar sind und einen möglichst großen Abstand zu den Wohngebäuden wahren. Sie sollen gegen Anlagen, von denen Gefahren ausgehen können (z.B. Verkehrsflächen, Stellplätze u. Abfallbehälter), durch eine zweckentsprechende Bepflanzung abgegrenzt werden.

14. Planvorlagen:

2. 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. Darüber hinaus muß aus den Erdgeschoßrundrißzeichnungen oder ein im gesonderten Außenanlagenplan im Maßstab 1 : 200 die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke hervorgehen. Insbesondere soll dieser Plan Zufahrten, Zuwege, Abfallbehälter, Standorte, Kinderspielplätze o.ä. Einrichtungen wie Rasenflächen, Stauden, Busch- und Baumgruppen ausweisen.

15. Denkmalschutz:

3.

Aufgrund des § 20 des Denkmalschutzgesetzes vom 6.5.1971 (Gesetzblatt Seite 209) wird festgesetzt, daß evtl. 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 Denkmalamt, Aussenstelle Freiburg, unverzüglich zu melden sind. Die Bergung dieser Funde durch Beauftragte dieses Amtes ist zu ermöglichen.

4.

Der gesamte Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird als Wasserschutzgebiet Zone III b ausgewiesen.