

Textteil

Vorbemerkung: Es gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBl. I, Seite 1237, berichtigt BGBl. I, 1969, Seite 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 Bebauungsplans gemäß § 9 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I, Seite 341) und § 111 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 20.6.1972 (Gesetzblatt, Seite 352) wie folgt ergänzt:

1. Ausnahmen: Im Reinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.
Im Ladengebiet sind nur die der Versorgung dieses und des angrenzenden Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen.
2. Begrenzung der WE: Im Reinen Wohngebiet im Bereich der ein- und zweigeschossigen Bebauung sind gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
3. Höhenlage der baulichen Anlagen: Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der ein- und zweigeschossigen Gebäude darf max. 0,40 m, der drei- bis fünfgeschossigen Gebäude max. 1,15 m, bei letzteren im hängigen Gelände max. 1,50 m, im Mittel jedoch nicht höher als 1,15 m, über dem fertigen Außengelände liegen.

Sofern es das natürliche Gelände ohne zusätzliche Geländemodulation zuläßt, ist für die ein- und zweigeschossigen Gebäude ein als Vollgeschoß anrechenbares Untergeschoß gemäß § 2 Abs. 8 Ziff. 2 und 3 LBO zugelassen. In diesem Fall dürfen die Erdgeschoßfußbodenhöhe hangseitig und die Untergeschoßfußbodenhöhe talseitig max. 0,40 m über dem jeweiligen Außengelände liegen. Bei den drei- bis fünfgeschossigen Gebäuden sind keine anrechenbaren Untergeschosse zugelassen; gegebenenfalls müssen, zur Vermeidung dieser anrechenbaren Untergeschosse, die Vollgeschosse innerhalb eines Baukörpers abgestaffelt werden.

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 Einfahrtseite max. 2,50 m über dem fertigen Außengelände liegen. Bei Gemeinschaftsgaragen, die in Ausnützung des Geländes in den Hang eingebaut und mit begehbaren bzw. bepflanzten Dachflächen versehen sind, und die dementsprechend einen Brüstungsschutz benötigen, darf diese Höhe einschließlich Brüstung 3,50 m nicht überschreiten. Diese Werte betragen für die zweigeschossigen Gemeinschaftsgaragen 3,00 bzw. 4,00m.

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

4. Garagen und Stellplätze: Garagen, Gemeinschafts(tief)garagen, Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Bei den Garagen, die direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche angefahren werden, muß der Stauraum, d.h. der Platz zwischen Grundstücksgrenze und Garageneinfahrt, mind. 6,00 m betragen.
Für Garagen und Gemeinschaftsgaragen sind nur Flachdächer zugelassen.
5. Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke: Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Sichtfelder sind von jeder Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung oder sonstiger Nutzung über 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante der jeweiligen Straße freizuhalten.

6. Flächen für Versorgungsanlagen: Der Stromversorgung dienende Umspannstellen, die in Anschluß an Gemeinschaftsgaragen ausgewiesen sind, müssen sich in Material, Form und Farbe diesen Gemeinschaftsgaragen anpassen. Die im Bereich der Gemeinschaftstiefgaragen und der dreibis fünfgeschossigen Bebauung ausgewiesenen Umspannstellen sind in die Baukörper einzubeziehen.

Sofern der Gasversorgung dienende bauliche Anlagen errichtet werden, gilt für sie sinngemäß das gleiche.

7. Leitungsrechte: Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger zu belastenden Flächen dürfen nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden. Soweit Einfriedigungen auf den Baugrundstücken zugelassen sind, können sie erst hinter den mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen errichtet werden.
8. Nebenanlagen: Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmen siehe Ziff. 13 Abs. 3 (Abfallbehälterstandorte) und Ziff. 13 Abs. 4 (Sichtschutzwände, Pergolen).
9. Außere Gestaltung baulicher Anlagen: Einzelne Hausgruppen 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. Bei Putzbauten (auch Garagen) sind die Außenseiten spätestens ein Jahr nach der Rohbaumaßnahme zu behandeln (Putz, Anstrich, Schlämme usw.).

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

Alle Garagen sind in massiver Bauweise zu erstellen, Gemeinschaftsgaragen sind außerdem als Einheit zu gestalten und gleichzeitig auszuführen.

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

Gemeinschaftstiefgaragen sind mind. 0,40 m hoch mit Erdreich zu überdecken und einzugrünen oder anderweitig gärtnerisch zu gestalten.

Gemeinschaftsgaragen, die so im Hang stehen, daß ihre Rückwand unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche liegt, sollen in der Regel wie die Gemeinschaftstiefgaragen mit Erdreich überdeckt und eingegrünt werden.

10. Dachgestaltung: Für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

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

Die Satteldächer der Reihenhäuser mit 28 bis 32° Neigung können auch einhüftig ausgeführt werden, wobei der halbe Wert aus der addierten vorderen und hinteren Kniestockhöhe max. 0,40 m betragen darf.

Bei der Dachdeckung der Satteldächer dürfen keine hellen oder auffallenden Farben sowie keine hochglänzenden und farbmusterbildenden Materialien verwendet werden.

Alle Flachdächer (auch die der Garagen) sind mit deckender Kies-schüttung auszuführen. Ausnahme siehe Ziff. 9, letzter Absatz.

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 Reihen- und Hofhausgruppen 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 zugunsten der Erschließungsträger belasteten Flächen unter Zugrundelegung der DIN-Richtlinie 1998 zu verlegen.
13. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke: Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind entlang den öffentlichen Verkehrsflächen, die der Erschließung des jeweiligen Grundstücks dienen, bis auf Höhe der vorderen Gebäudeflucht (Ausnahmen: Zufahrten, Zugänge, Abfallbehälterstandorte und ähnliche Einrichtungen) landschaftsgärtnerisch als Rasenflächen mit lockeren Stauden-, Busch- und Baumgruppen (Vorgärten) anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzung muß spätestens 1 Jahr nach Gebrauchsabnahme fertiggestellt sein.

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

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

Sicht- und Trennwände aus Holz, Betonfiligransteinen oder Sichtmauerwerk von max. 2,00 m Höhe über dem fertigen Außengelände und max. 5,00 m Länge sind vor den EG-Wohnbereichen der Geschossbauten sowie im Bereich der Hauptwohnseite der ein- und zweigeschossigen Gebäude zur Schaffung abgeschirmter Gartenwohnbereiche zulässig. Ebenfalls sind in diesem Bereich Pergolen zugelassen. Für jede Hausgruppe müssen diese Wände und Pergolen einheitlich gestaltet werden.

14. Einfriedigungen: Sofern Grundstückseinfriedigungen gegen die öffentlichen Verkehrsflächen, die der Erschließung des jeweiligen Grundstücks dienen, errichtet werden sollen, sind sie nur als max. 0,30 m hohe Sockelmauern aus Sichtbeton, behandeltem Beton (Waschbeton, steinmetzmäßig behandeltem Beton) oder Natursteinschichtmauerwerk möglich. Wo vom Gelände her erforderlich, sind anstelle der Sockelmauern Stützmauern mit einer max. Höhe von 0,80 m über dem Gehweg in gleichem Material zugelassen.

Sofern Einfriedigungen 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 max. 0,80 m Höhe auszuführen. An Stelle dieser Holzeinfriedigungen können Naturhecken mit innenliegenden Spann- oder Maschendraht bis zur gleichen Höhe vorgesehen werden.

Hiervon abweichend sind im Bereich der drei- bis fünfgeschossigen Bebauung grundsätzlich keine Einfriedigungen zulässig.

15. Werbeanlagen: Werbeanlagen und Automaten sind im gesamten Baugebiet grundsätzlich genehmigungspflichtig.

16. Kinderspielplätze: Bei allen Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten ist ein privater Kinderspielplatz mit einer Mindestgröße von 7,00 qm je WE auszuweisen und bis spätestens 1 Jahr nach Gebrauchsabnahme herzustellen. Der Bedarf wird bei Gebäuden der ausgewiesenen Größenordnung vorausgesetzt. Das Nichtvorhandensein eines Bedarfs (z.B. bei Ein- oder Zweizimmerwohnungen) muß vom Bauherrn nachgewiesen werden.

Bei der Anlage dieser privaten Kinderspielplätze ist anzustreben, daß sie besonnt (nicht im totalen Gebäudeschatten), windgeschützt (Liniplanzung mit Bäumen und Sträuchern) und 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 und Abfallbehälter) durch eine zweckentsprechende Bepflanzung abgegrenzt werden.

17. Brennstoffe: Zum Schutz vor Umweltgefahren durch Luftverunreinigungen ist im gesamten Bebauungsplangebiet die Verbrennung von festen oder flüssigen Stoffen nicht zulässig.

Für offene Kamine, die nicht der eigentlichen Raumheizung dienen, ist Holz als Brennstoff zugelassen.

18. 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. Darüber hinaus muß bei den drei- bis fünfgeschossigen Gebäuden sowie den Gebäuden im Ladengebiet und auf den Flächen für Gemeinbedarf aus den Erdgeschoßgrundrißzeichnungen oder einem gesonderten Außenanlageplan i.M. 1:200 die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke hervorgehen. Insbesondere soll dieser Plan Zufahrten, Zugänge, Abfallbehälterstandorte, Kinderspielplätze und ähnliche Einrichtungen sowie Rasenflächen, Stauden-, Busch- und Baumgruppen ausweisen.

19. Denkmalschutz: Aufgrund des § 20 des Denkmalschutzgesetzes vom 6.5.1971 (Ges.Bl. S 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.

20. Baugrundverhältnisse: Im Untergrund des Baugebiets stehen Dolomitbänke und Kalksteinschichten an, die in der Regel von einer geringmächtigen Decke aus Verwitterungs- oder Lösslehm verhüllt 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 relativ geringem bautechnischen Mehraufwand gelöst werden. Zur Abwendung von Ersatzansprüchen künftiger Bauinteressenten wird auf diese möglichen baugrundbedingten Risiken hingewiesen.

21. Besondere Bauweise: Die Bereiche der besonderen Bauweise (b 1-3) sind im Bebauungsplan durch Einschrieb festgesetzt. Diese im Plan getroffenen Festsetzungen werden wie folgt näher definiert:

- b1 Besondere Bauweise, nur Hofhäuser zulässig
- b2 Besondere Bauweise, nur Reihenhäuser zulässig
- b3 Besondere Bauweise, nur Wohnblöcke bis zu 100 m Länge zulässig.

F 7512